

Roma, 10/05/2023

PROT. N. 46/DV/nm

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 46/2023

LORO SEDI

Oggetto: Nuovo Adempimento proprietari Immobili Francia

Carissimi,

Tutti i proprietari di immobili in Francia, compresi i non residenti, sono tenuti a effettuare una **dichiarazione una tantum** alla Direzione Generale delle imposte transalpina entro il prossimo 30 giugno 2023.

Questo obbligo discende dalla riforma della *taxe d'habitation* iniziata nel 2018, la quale ha ridotto gradualmente il novero dei soggetti tenuti all'obbligo di pagamento del tributo, il cui gettito complessivo ammontava a molti miliardi di euro; questo processo va a conclusione nel 2023, annualità dalla quale nessun contribuente è più tenuto ad assolvere la tassa se l'immobile rappresenta la sua abitazione principale.

L'**obbligo** rimane, però, per le **seconde case**: per questa ragione, l'art. 1418 del *Code général des impôts* impone ai proprietari e ai titolari di diritti reali di dichiarare, entro il 30 giugno di ciascun anno, lo stato dell'immobile, e in particolare se lo stesso è tenuto a disposizione o è occupato da terzi, in forza di un contratto di locazione o ad altro titolo. L'adempimento riguarda indistintamente le persone fisiche e le società ed enti. La norma "tempera" l'obbligo prevedendo che, se dopo questa prima dichiarazione straordinaria non si verifica alcun cambiamento, non vi è obbligo di dichiarazione anno per anno, a meno che non siano nel frattempo intervenute variazioni.

Posto che la *taxe d'habitation* prende in considerazione i dati dell'immobile al **1° gennaio** dell'anno di riferimento, la comunicazione da effettuare al Fisco francese al 30 giugno 2023 deve evidenziare la situazione al 1° gennaio 2023: ciò risulta funzionale all'elaborazione degli avvisi d'imposta, i quali dovranno essere pagati entro il 15 dicembre 2023. Per i soggetti "privati" la dichiarazione può essere resa on line con il servizio "Biens immobiliers" della sottosezione "Espace particulier" del sito internet www.impots.gouv.fr, per il quale occorre un'apposita **autenticazione**. Il servizio on line è disponibile sia in francese, sia in inglese.

Una volta effettuato l'accesso, appaiono gli **immobili** dei quali la persona è proprietaria; se questi sono ubicati in più Dipartimenti, è possibile selezionare le varie unità immobiliari Dipartimento per Dipartimento. Per ciascuna di esse occorre segnalare, alternativamente, uno tra i seguenti stati di fatto: abitazione principale, residenza secondaria abitata dal proprietario, immobile a disposizione non occupato, immobile occupato a titolo gratuito ovvero immobile locato.

Alcune FAQ (*Foire aux questions*, nella doverosa francesizzazione dell'acronimo) evidenziano i comportamenti da adottare in più situazioni che possono accadere di frequente. In primo luogo, se i dati dell'immobile che appaiono sul sito del Fisco francese sono **errati o incompleti**, la dichiarazione circa lo stato di fatto al 1° gennaio 2023 va comunque effettuata, richiedendo all'Amministrazione stessa la correzione (con una domanda che, però, è autonoma).

Un'altra situazione abbastanza ricorrente è quella delle **compravendite** effettuate nell'**ultimo periodo**. Se la persona non era ancora proprietaria dell'immobile al 1° gennaio 2023, la dichiarazione deve essere resa dal vecchio proprietario; se la persona era, invece, già proprietaria a inizio anno, ma l'immobile non appare ancora sul sistema informatico (può esservi, infatti, un ritardo anche di qualche mese nell'aggiornamento degli archivi), non resta che contattare l'Amministrazione, tramite il sito internet o telefonicamente, per sollecitare l'aggiornamento.

Da comunicare l'identità degli occupanti

La legge impone, per gli immobili occupati, di segnalare l'**identità** degli **occupanti**. Ciò è semplice se è in essere un contratto di locazione, per cui l'identità della persona che ha la disponibilità dell'immobile emerge dal contratto stesso. Analoghe considerazioni valgono se una o più persone occupano l'immobile a titolo gratuito, trattandosi tipicamente di familiari, o comunque di persone che hanno un legame stretto con il proprietario.

Le FAQ del Fisco francese evidenziano, a ogni modo, che la dichiarazione deve evidenziare gli occupanti "**veri**" dell'immobile (minorenni esclusi). Se, quindi, l'alloggio è concesso in locazione per il tramite di una agenzia immobiliare, quest'ultima deve comunicare al proprietario tutte le informazioni necessarie per assolvere al nuovo obbligo; i medesimi principi valgono per le sublocazioni, e in ogni caso è espressamente previsto che i soggetti "intermediari" non possano opporre la legislazione sul rispetto della privacy e sulla tutela dei dati personali per rifiutarsi di fornire le generalità degli occupanti. Fanno eccezione a questo principio gli immobili locati con **contratti brevi** (tipicamente, gli alloggi ad uso vacanza), per i quali il Fisco non ha interesse ad acquisire queste generalità.

- Le sanzioni per gli inadempimenti sono quantificate in **150 euro** per ogni locale per il quale la comunicazione sia omessa, o sia presentata con dati inesatti

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento