

GUIDE FISCAL POUR LES  
RESSORTISSANTS ÉTRANGERS

CODE FISCAL ET NUMÉRO DE TVA  
CODICE FISCALE E PARTITA IVA

CONTRATS DE LOCATION  
CONTRATTI DI LOCAZIONE

ACCÈS A LA PROPRIÉTÉ  
ACQUISTO PRIMA CASA

SUCCESSIONS  
SUCCESSIONI

REMBOURSEMENTS  
RIMBORSI

COMMUNICATIONS D'IRRÉGULARITÉS  
ET AVIS DE REDRESSEMENT FISCAL  
CARTELLE E COMUNICAZIONI DI IRREGOLARITÀ



GUIDE FISCAL POUR LES  
RESSORTISSANTS ÉTRANGERS

Code fiscal et Numéro de TVA

Contrats de location

Accès à la propriété

Successions

Remboursements

Communication d'irrégularités  
Avis de redressement fiscal

## LE CODE FISCAL

### De quoi s'agit-il?



Le Code fiscal identifie le citoyen dans tous les rapports entretenus avec organismes et pouvoirs publics.

Pour l'obtenir, il est nécessaire de se présenter au bureau le plus proche de la perception (ou Agenzia delle Entrate) avec une pièce d'identité.

Les ressortissants étrangers doivent quant à eux présenter un passeport ou un permis de séjour en cours de validité.

Pour les nouveaux-nés, le certificat de naissance ou l'auto-certification d'un des parents suffit.

#### ATTENTION:

Le seul Code fiscal valable est celui délivré par la perception (ou Agenzia delle Entrate). Aucun sujet ou organisme n'est autorisé à produire des programmes informatiques pour l'élaboration du Code fiscal ni à imprimer la carte correspondante.

### Que faire en cas de perte?

En cas de perte ou de vol de la carte du Code fiscal, il est possible d'en demander un duplicata à la perception. Différemment pour éviter les files d'attente ou de devoir se rendre dans les services compétents, le duplicata peut être obtenu:

- a) via Internet: accéder au site [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), cliquer sur "Services", choisir l'option "Code Fiscal" et indiquer ses propres données dans les espaces prévus à cet effet;
- b) par le biais du service automatique d'informations (en composant le 848-800333).

La nouvelle carte est expédiée par courrier express et arrive au bout de quelques jours. En cas de changement de domicile, il est nécessaire de se rendre auprès des services locaux pour communiquer les nouvelles données en présentant une pièce d'identité mise à jour ou en présentant une auto-certification.

## QU'EST-CE QUE LE NUMÉRO DE TVA?

Le numéro de TVA (ou Partita IVA) identifie le contribuable qui exerce une activité économique dans ses rapports avec l'administration, avec les pouvoirs publics et avec tous les autres opérateurs économiques.



Le numéro de TVA est délivré par les services de la perception au moment où est établie une position relative à une activité assujettie à la TVA et reste inchangé jusqu'à la cessation de cette même activité. Il doit figurer sur les déclarations fiscales et sur tout autre document qui le requiert.

### QUELLES FORMALITÉS POUR ENTAMER UNE ACTIVITÉ?

Les sujets qui entreprennent l'exercice d'une activité professionnelle de quelque type que ce soit doivent demander l'attribution du NUMÉRO DETVA auprès d'une agence de la perception en présentant à cet effet la déclaration de début d'activité, dans un délai de 30 jours à compter de la date de début d'activité ou de la date de constitution de la société, en suivant les instructions jointes aux formulaires prévus cet effet.

Les formulaires permettant de communiquer le début d'une activité sont disponibles sur le site de la perception ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)). Ces formulaires sont les suivants:

- formulaire AA7/7 pour les sujets autres que les personnes physiques (société, etc.);
- formulaire AA9/7 pour les personnes physiques (travailleurs indépendants).

La déclaration de début d'activité doit être présentée:

- directement auprès d'une des agences de la perception, en double exemplaire, sur présentation d'une pièce d'identité;

- par la poste, en recommandé, en un unique exemplaire en joignant une photocopie de la pièce d'identité;
- par voie télématique: de manière autonome en ayant recours au service Internet et en demandant le code PIN directement aux services compétents ou par le biais du site <http://fisconline.agenziaentrate.it>, ou encore par le biais d'un intermédiaire habilité à utiliser le service Entratel;
- au service du Registre des entreprises de la Chambre de Commerce pour les sujets tenus à l'inscription auprès de ce registre et par ceux tenus à la déclaration au Rea (Répertoire des données économiques et administratives).

#### QUELLES SONT LES FORMALITÉS EN CAS DE VARIATION DES DONNÉES DE L'ACTIVITÉ EXERCÉE?

Dans le cas où l'une des données relatives à l'activité et communiquées initialement varierait voire pour cesser une activité, le contribuable doit présenter une DÉCLARATION DE VARIATION dans un délai de 30 jours à compter de la variation ou cessation d'activité à l'agence locale de la perception, en utilisant à cet effet les mêmes formulaires que ceux prévus pour la déclaration de début d'activité.

Les sociétés doivent présenter une copie authentifiée du procès-verbal de l'assemblée ayant décidé la modification des statuts.

#### QUELLES SONT LES OBLIGATIONS FISCALES POUR LES TITULAIRES D'UN NUMÉRO DE TVA?

##### **1. Tenue des écritures comptables**

Les écritures comptables obligatoires aux fins de la TVA et de l'enregistrement des opérations actives (ventes) et passives (achats) sont le registre des factures émises, le registre des factures reçues et, dans le cas le prévoyant, le registre des encaissements.

## **2. La facturation**

L'obligation d'émettre des factures concerne chaque opération, toutefois:

- dans le cas des activités de commerce au détail (ex. magasins alimentaires), la facture est remplacée par le ticket de caisse;
- pour les activités de prestation de services (restaurants, pressing, etc.), la facture est remplacée par le reçu fiscal.

Les petits entrepreneurs soumis au régime spécial forfaitaire (pour un chiffre d'affaires inférieur à 10.329,14 euros) sont en revanche tenus à l'émission de factures uniquement à la demande du client.

## **3. La déclaration**

Quiconque est titulaire d'un numéro de TVA doit présenter la déclaration annuelle des revenus, formulaire "UNICO" au plus tard le 31 octobre de chaque année pour les contribuables tenus de présenter la déclaration par voie télématique ou au plus tard le 31 juillet pour ceux pouvant utiliser le formulaire sur support papier. Cette obligation s'applique également aux personnes n'ayant perçu aucun revenu ou n'ayant ni émis ni reçu de factures.

### **QU'EST-CE QUE LE RÉGIME FISCAL SIMPLIFIÉ?**

Les sujets qui démarrent une nouvelle activité d'entreprise ou de travail indépendant, avec de faibles revenus pour l'année en cours (les plafonds diffèrent selon les activités), peuvent bénéficier des régimes fiscaux simplifiés ainsi que d'une simplification au niveau des documents comptables et peuvent verser un impôt de substitution sur le revenu.

Ces sujets peuvent en outre demander une assistance à l'agence locale de la perception, qui mettra à leur disposition une personne pour les épauler dans les formalités fiscales et comptables.

## QUELLES SONT LES AUTRES OBLIGATIONS?

### **Chambre de Commerce**

L'attribution d'un numéro de TVA entraîne l'obligation de s'inscrire au Registre des Entreprises institué auprès de la Chambre de Commerce.

Quiconque s'inscrit est tenu, au plus tard à la date limite prévue pour le paiement du premier acompte des impôts sur le revenu, de s'acquitter (chaque année) de la taxe annuelle de la Chambre de Commerce par l'intermédiaire du formulaire F24.

### **INPS**

Les commerçants et artisans qui entreprennent une activité économique sont tenus de s'inscrire à l'INPS et de verser les cotisations de prévoyance.

Le versement s'effectue au moyen du formulaire F24 envoyé par l'INPS aux sujets inscrits.



## COMMENT ENREGISTRE-T-ON LES CONTRATS DE LOCATION D'IMMEUBLES?

Tout contrat, de quelque nature que ce soit et quel qu'en soit le montant, doit être enregistré si sa durée est supérieure à 30 jours. Les locations des biens immeubles doivent impérativement être enregistrées dans un délai de 30 jours à compter de la date de stipulation de l'acte ou à compter des effets s'ils sont antérieurs à cette date.

### TAXE D'ENREGISTREMENT

pour les immeubles urbains	2% du loyer annuel
pour les immeubles urbains à loyer de concordat *	2% sur 70% du montant annuel
fonds rustiques **	0,5% du montant annuel multiplié par le nombre d'annuités
autres immeubles (terrains)	2% du montant annuel multiplié par le nombre d'annuités

\* Il s'agit de contrats de location à usage d'habitation (d'une durée minimum de 3 ans plus 2 ans renouvelés de droit) et de contrats de location à usage d'habitation de nature transitoire pour les exigences d'hébergement des étudiants (d'une durée minimum de 6 mois et maximum de 36) relatifs aux immeubles situés dans des Communes à haute "tension habitative", dont le loyer est établi selon les critères établis d'un commun accord entre associations catégorielles de propriétaires et de locataires.

\*\* Les contrats de location de fonds rustiques (exempts de timbres fiscaux), outre que par la formalité ordinaire, peuvent être enregistrés en présentant, au plus tard le dernier jour du mois de février, une déclaration récapitulative des contrats en cours lors de l'année précédente. Dans ce cas, l'impôt s'applique au total des montants indiqués dans la déclaration et ne peut être inférieur à 67,00 euros. En l'absence de recours à la modalité récapitulative, l'impôt s'applique à chaque contrat, restant obligatoire le versement d'au moins 67,00 euros.

#### EXEMPLE:

Loyer annuel de concordat 5.000 euros

Impôts de registre dûs:  $5.000 \text{ euros} \times 70\% = 3.500 \text{ euros} \times 2\% = 70,00 \text{ euros}$

#### IMPORTANT!

Si le loyer annuel est de  $3.500,00 \text{ euros} \times 70\% = 2.450,00 \text{ euros} \times 2\% = 49,00 \text{ euros}$

mais l'impôt minimum à verser est de 67,00 euros

L'impôt d'enregistrement dû au moment de l'enregistrement ne peut être inférieur à 67,00 euros.

En ce qui concerne les contrats de location pluriannuels, pour lesquels au moment de l'enregistrement a été versé l'impôt relatif uniquement à la première annuité, doivent être effectués les paiements pour les annuités suivantes dans un délai de 30 jours avant l'échéance de chacune d'elles, sans autres formalités à la charge du contribuable. Le paiement de 2% du loyer annuel peut le cas échéant être inférieur à 67,00 euros.

Le dépôt de caution n'est pas assujéti à l'impôt d'enregistrement. En revanche, dans le cas où la garantie serait fournie par une tierce personne étrangère au contrat, est redevable un impôt proportionnel (de 0,50%) à la somme versée au titre de garantie.

Le propriétaire et le locataire répondent solidairement du paiement de l'impôt qui est à la charge de chacun d'eux.

Qui choisit de verser, au moment de l'enregistrement, l'impôt d'enregistrement relatif aux contrats de location et de sous-location pluriannuels proportionnel à la durée intégrale, a droit à un abattement fiscal, selon un pourcentage, qui correspond à la moitié du taux d'intérêt légal multiplié par le nombre d'annuités.

#### Abattement en cas de versement pluriannuel:

Durée du contrat (années)	Moitié du taux d'intérêt légal actuel	Abattement %
6	1,25%	7,50%
5	1,25%	6,25%
4	1,25%	5,00%
3	1,25%	3,75%
2	1,25%	2,50%

**EXEMPLE:**

Si pour un immeuble urbain le loyer annuel est de 3.000,00 Euros et la durée du contrat est de 4 ans, le contribuable peut effectuer un versement annuel de 60,00 Euros pour chacune des 4 années, calculé comme indiqué à la lettre a) ci-dessous, ou un versement unique de 228,00 Euros, calculé comme à la lettre b) ci-dessous.

a) 2% de 3.000,00 Euros = 60,00 Euros

b) 2% de 12.000,00 Euros égal  $3.000,00 \times 4$  Euro = Euros 240,00  
 moins la déduction de 5% ( $1,25\% \times 4$ ) = Euros 12,00  
 impôts Euros 228,00

avec une économie de Euros 12,00

Si le paiement a été effectué pour toute la durée, en cas de résiliation avant terme, est accordé le droit au remboursement au titre des annuités suivant l'annuité en cours.

Si le propriétaire émet une facture en appliquant la TVA au loyer qu'il perçoit, le contrat de location n'est pas assujéti à l'impôt d'enregistrement et peut être enregistré en application de l'impôt forfaitaire de 67,00 Euros.

**LE PAIEMENT DE L'IMPÔT**

Avant de présenter à l'enregistrement les contrats de location, les parties contractantes doivent calculer l'impôt dû et le verser à une perception, banque ou bureau de poste, en utilisant le formulaire F23. La copie du certificat de versement doit être remise dans un délai de 30 jours à compter de la date du contrat ou à compter du début effectif de la location, dans le cas où ce dernier serait antérieur, à la perception conjointement aux demandes d'enregistrement remplies par le biais des formulaires RR et 69 disponibles auprès de la perception.

## AUTRES CAS DE PAIEMENT

Pour les cessions, prorogations et résiliations avant terme de contrats précédemment enregistrés, les parties contractantes doivent verser l'impôt dû dans un délai de 30 jours à compter de la date à laquelle est intervenue l'une des situations susmentionnées en utilisant le formulaire F23 sur lequel doit être indiqué avec précision la date et le numéro d'enregistrement du contrat (année, série et numéro d'enregistrement séparés par une barre) et présenter le certificat du versement effectué auprès de l'agence compétente dans les 20 jours conjointement à la "communication", dont l'agence détient un fac-similé, à remplir par le contribuable.

L'impôt est égal à 67,00 Euros pour la cession sans équivalent et pour la résolution anticipée, tandis qu'il est égal à 2% du loyer avec un minimum de 67,00 Euros pour la formalité de prorogation.

Aucun versement n'est dû si le contrat a été enregistré en cas d'usage avec loyer assujetti à TVA.

## SANCTIONS

En cas d'omission de la demande d'enregistrement le contribuable est redevable d'une sanction allant de 120% à 240% de l'impôt dû. Le fisc offre toutefois la possibilité de ramener cette sanction à 1/8 si le contribuable procède au paiement dans un délai de 30 jours à compter de l'échéance de l'enregistrement et à 1/5 s'il régularise sa situation dans un délai d'un an. En cas de retard de paiement la sanction est égale à 30% de l'impôt avec les mêmes abattements que ceux susmentionnés (à 1/8 si le contribuable procède au paiement dans un délai de 30 jours et à 1/5 s'il régularise sa situation dans un délai d'un an).

### QUELLES SONT LES PIÈCES NÉCESSAIRES A L'ENREGISTREMENT?

- un original et une photocopie (ou plusieurs originaux) de l'acte à enregistrer;
- un timbre fiscal de 14,62 euros à appliquer toutes les 100 lignes, sur l'original et les copies,
- deux formulaires remis par la perception:
  - a) formulaire de demande d'enregistrement - formulaire F23
  - b) liste des actes présentés pour l'enregistrement - formulaire F24
- attestation de versement - formulaire F23.

Si, pour les contrats de location est prévu l'auto-taxation, la perception fournit les informations nécessaires sur le versement de l'impôt dû pour tous les actes pour lesquels est obligatoire ou facultatif l'enregistrement (impôt minimum forfaitaire de 168,00 euros) et procède au calcul des sanctions dues à quelque titre que ce soit (omission d'enregistrement et/ou de paiement).

Les formalités à accomplir (établissement du formulaire F23 et paiement) sont identiques à celles prévues pour les contrats de location.

### LES ARRONDIS

L'impôt de registre proportionnel s'arrondit à l'unité d'euro, par défaut ou par excès.

#### EXEMPLES:

Euros 62,30	Euros 62,00
Euros 62,49	Euros 62,00
Euros 62,50	Euros 63,00
Euros 62,70	Euros 63,00

Les codes de taxation les plus communs, reportés au verso du formulaire F23, sont les suivants:

<u>115T impôts de registre pour contrats de location immeubles - 1ère annuité</u>
<u>112T impôts de registre pour contrats de location immeubles - annuités suivantes</u>
<u>107T impôts de registre pour contrats de location immeubles - période entière ou sujets à TVA</u>
<u>114T impôts de registre pour renouvellement (contrats de location)</u>
<u>113T impôts de registre pour résiliations avant terme (contrats de location)</u>
<u>110T impôts de registre pour cessions (contrats de location)</u>
<u>109T impôts de registre pour actes, contrats verbaux et déclarations</u>
<u>108T impôts de registre pour location de fonds rustiques</u>
<u>964T taxe fixe pour chaque copie délivrée par l'administration</u>
<u>671T sanction pécuniaire impôt de registre (régularisation)</u>

Outre la bonne indication des codes de taxation sur le formulaire de paiement F23, il est nécessaire d'indiquer le code administratif et le motif (pour l'enregistrement des actes: RP).

### ENREGISTREMENT PAR VOIE TÉLÉMATIQUE

L'enregistrement des contrats de location doit obligatoirement s'effectuer par voie télématique pour les propriétaires de plus de 100 biens immeubles (immeubles et terrains confondus).

Elle est en revanche facultative pour tous les autres contribuables.

Pour obtenir des informations détaillées, consulter le site Internet de la perception: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

### En bref

*Quiconque peut se présenter pour l'enregistrement dans un délai de 30 jours à compter de la stipulation du contrat ou à compter des effets de celui-ci s'ils sont antérieurs.*

*En remplissant à cet effet les formulaires 69 et RR disponibles auprès de la perception et en présentant 2 exemplaires du contrat à enregistrer dont au moins un original.*

*En apposant un timbre fiscal de 14,62 euros toutes les 100 lignes sur chaque copie et en présentant l'attestation de paiement de l'impôt (minimum 67,00 euros + la taxe fixe pour chaque copie pour le premier enregistrement) calculé par auto-taxation ou par la perception et versé auprès de cette dernière, d'une banque ou d'un bureau de poste.*

*Au guichet est délivrée l'attestation de présentation et est communiquée la date à laquelle il est possible de retirer la/les copie(s) du contrat enregistré.*

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Le fisc accorde des facilités aux citoyens pour l'accès à la propriété, l'usufruit ou la nue propriété d'un immeuble à usage d'habitation. Ces facilités sont des abattements sur les impôts de registre, hypothécaires et cadastraux applicables à la valeur déclarée dans l'acte public de transfert.

### Sommes économisées:

Impôt	Tranche ordinaire	Tranche avec abbatt.	Economie
Registre	7%	3%	4%
Hypothécaire	2%	168 euros	divers
Cadastral	1%	168 euros	divers

En cas d'achat auprès d'un constructeur immobilier, le TVA est de 6% au lieu de 10%, à savoir une économie de 6%, et les impôts dus pour le registre sont une somme forfaitaire de 168,00 euros.

#### EXEMPLE 1:

Les époux Rossi achètent par acte public à un privé un immeuble à Canicatti pour l'habiter, au prix de 50.000,00 euros. En demandant les facilités d'Accès à la propriété, ils versent, au titre de l'impôt sur l'acte, la somme de 1.758,22 euros qui différemment serait de 5.000,00 euros, réalisant une économie de 3.242,00 euros.

Si les époux Rossi achètent en revanche le même immeuble à un constructeur immobilier, ils s'acquittent de 2.000,00 euros au titre de la TVA au lieu de 5.000,00 euros, réalisant une économie de 3.000,00 euros, outre les impôts de registre, hypothécaires et cadastraux pour un montant total de 504 euros.



## QUE PEUT-ON ACHETER?

Les facilités d'Accès à la propriété concernent:

- les immeubles urbains à usage d'habitation classés au cadastre dans les catégories A1 à A9, et A11, à condition que les biens en question ne présentent pas les caractéristiques d'habitation de "luxe";
- les immeubles en cours de construction (à l'état brut) ou de rénovation, destinés à des habitations principales non de luxe;
- les éléments attenants de l'immeuble acheté avec les facilités accordés tels que garage ou place auto (C/6), magasins ou remises (C/2), abris (C/7), un pour chaque typologie et également par actes distincts.

## FORMALITÉS POUR BÉNÉFICIER DES FACILITÉS D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Sous peine de nullité, doit être déclaré dans l'acte:

- que l'immeuble se trouve sur le territoire de la commune sur lequel l'acheteur est résident ou a l'intention de l'être, dans un délais de 18 mois à compter de l'achat, ou domicilié s'il s'agit de son lieu principal d'activité (par exemple lieu de travail), ou bien où se trouve le siège de l'activité ou l'activité qu'exerce le sujet, bien que se trouvant à l'étranger pour des raisons de travail, ou encore que l'immeuble est acheté comme "première habitation" sur le territoire italien, s'il s'agit de citoyens italiens résidant à l'étranger;
- que l'acheteur n'est pas titulaire exclusif ou en communion avec son conjoint du droit de propriété, usage et habitation, d'une autre habitation sur le territoire au sein duquel se trouve l'immeuble acheté;
- que l'acheteur n'est pas déjà titulaire, pas même de quelques parts ni en régime de communion légale, sur tout le territoire national, des droits de propriété, d'usufruit, habitation et nue propriété sur un autre immeuble d'habitation acheté en ayant bénéficié des facilités d'accès à la propriété.

**EXEMPLE 2:**

Les époux Rossi ont pu acheter une habitation à Canicattì en bénéficiant des avantages d'accès à la propriété, dans la mesure où l'habitation dont ils ont fait l'achat ne rentre pas dans la catégorie "luxe", et ont l'intention de transférer leur lieu de résidence à Canicattì, aucun des deux conjoints n'est propriétaire d'un autre immeuble dans cette ville ni aucun des deux ne possède une habitation en Italie achetée en bénéficiant des mêmes avantages.

**ATTENTION:**

Que se produit-il dans les cas suivants:

- en cas de déclarations mensongères dans un acte;
- dans le cas où le transfert de la résidence dans la commune où se trouve l'immeuble n'intervient pas dans un délai de 18 mois;
- si - à titre gratuit ou onéreux - s'effectue un transfert de propriété de l'immeuble acheté en ayant bénéficié des avantages d'accès à la propriété avant que 5 ans ne se soient écoulés après l'achat (à moins de procéder à un nouvel achat dans un délai d'un an).

Les avantages accordés sont perdus!

Dans ce cas l'administration exige le recouvrement des impôts dus au titre du régime ordinaire, majorés de 30% au titre de sanction, et des intérêts de retard.



**EXEMPLE 3:**

Pour des raisons familiales, les époux Rossi décident de vendre l'appartement de Canicatti avant que 5 ans ne se soient écoulés après l'achat, et ne rachètent aucun autre bien immeuble dans un délai d'un an. Dans ce cas, le fisc exige le recouvrement de la différence entre les impôts calculés au moment de l'achat effectué en bénéficiant des avantages d'accès à la propriété et les impôts calculés sur la base du régime ordinaire. Dans ce cas, les époux Rossi verseront 3.242,00 euros, montant majoré de 30% et des intérêts applicables.

**EXEMPLE 4:**

Si les époux Rossi décident d'acheter, dans un délai d'un an à compter de la revente, un nouvelle "première" habitation; le fisc n'exige le recouvrement d'aucun impôt contrairement à l'exemple précédent, et leur accordera un abattement égal à l'impôt de registre versé à l'occasion du premier achat qu'ils pourront utiliser de la manière qu'ils estimeront la plus utile.

En effet, en cas de vente d'un immeuble acheté en bénéficiant des avantages d'accès à la propriété et d'achat, dans un délai d'un an à compter de cette vente, d'une autre habitation non classée comme habitation de luxe, il est possible - en répondant à toutes les autres conditions nécessaires - de demander à nouveau l'obtention des avantages d'accès à la propriété. Dans ce cas est accordé le droit au crédit d'impôt (l'abattement visé dans l'exemple 4), égal à l'impôt de registre ou à la TVA minorée payée sur le premier acte.

Cet abattement peut être utilisé:

- en déduction de l'impôt de registre dû sur le second acte;
- en déduction, pour l'intégralité de l'abattement, des impôts de registre, hypothécaires et cadastraux, dus sur des actes ou déclarations suivantes;
- en déduction de l'Irpef dû (impôt sur le revenu);
- en compensation des sommes ~~(lues)~~ conformément à l'article 17 de la loi n°241/1997).

Ce crédit d'impôt est personnel, non fractionnable ni remboursable.

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PAR DONATION

Les avantages d'accès à la propriété peuvent également être accordés quand le transfert de l'immeuble intervient par donation.

Dans ce cas, si la donation intervient en ligne directe (ex. père > fils > petit-fils):

- rien n'est dû au titre de l'impôt de registre;
- les impôts hypothécaires et cadastraux sont dus au titre d'une somme forfaitaire et non à hauteur de 3%.

Si la donation intervient sans lien de filiation et que la valeur de l'immeuble est supérieure à 180.759,91 euros, le régime fiscal est identique à celui appliqué aux achats à titre onéreux

### EXEMPLE 5:

Les époux Bianchi reçoivent par donation d'un oncle un appartement à Pordenone d'une valeur de 70.000,00 euros. Cet appartement ne rentrant pas dans la catégorie de luxe, les époux Bianchi ayant l'intention de l'habiter, etc., ils peuvent demander l'obtention des avantages d'accès à la propriété. Ils ne devront par conséquent s'acquitter que des deux taxes forfaitaires, hypothécaire et cadastrale (pour un total de 336 euros) et non pas de 3% de la valeur de l'immeuble. Ce qui ne les prive pas de la possibilité d'acheter un autre immeuble en bénéficiant, à condition de satisfaire les conditions nécessaires, des mêmes avantages.

## SUCCESSIONS

### QUI DOIT PRÉSENTER LA DÉCLARATION DE SUCCESSION?

Les héritiers, aux termes de la loi ou par testament, d'une personne décédée et propriétaire de biens immeubles.

### QUAND?

Dans un délai d'un an à compter de l'ouverture de la succession (à savoir de la date de décès).

### OÙ?

Auprès des services de la perception compétents en fonction du lieu où résidait le défunt à la date de son décès.

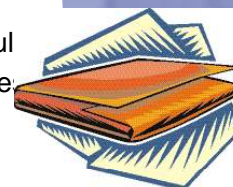
### COMMENT?

Il est nécessaire de remplir en plusieurs exemplaires le formulaire demander aux services de la perception et de joindre les pièces:

- 1) acte de décès
- 2) état civil du défunt et des héritiers
- 3) documents des impôts versés en auto-taxation accompagnés de la quittance du versement.

Après enregistrement, l'administration restitue les documents visés aux héritiers qui doivent les présenter dans un délai de 30 jours aux services locaux de la perception.

SUCCESSIONS



## DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES

La valeur des immeubles se calcule sur la base du revenu cadastral qui permet de déterminer l'assiette de calcul des impôts à verser en auto-taxation à l'occasion des successions.

## IMPÔTS À VERSER EN AUTO-TAXATION

Impôt hypothécaire 2%	code fiscal 649T
Impôt cadastral 1%	737T
Taxe hypothécaire	778T
Taxe fiscale	456T

**N.B:** dans le cas où les impôts, hypothécaire et cadastral, seraient inférieurs à 168,00 euros (pour chacun de ces deux impôts), doit néanmoins être versée cette somme à titre forfaitaire minimum.

## OÙ S'EFFECTUE LE VERSEMENT?

Après de la perception, d'une banque ou à la poste à l'aide du formulaire F23, en indiquant le code administratif et comme motif du versement: SA.

## AVANTAGES

### ACCÈS A LA PROPRIÉTÉ

La loi n°342/2000 étend la possibilité d'obtenir les avantages d'accès à la propriété aux successions. Les conditions nécessaires à cet effet doivent faire l'objet d'une auto-certification de la part de l'héritier, à établir sur un formulaire à demander à l'administration compétente.

Les avantages se traduisent par le versement en auto-taxation de sommes forfaitaires pour l'impôt hypothécaire et pour l'impôt cadastral:

- impôt hypothécaire 168,00 euros au lieu de 2%
- impôt cadastral 168,00 euros " 1%

sur la valeur de l'unité habitative et de ses parties attenantes (dans les

limites d'un garage, d'une cave et d'une remise) à affecter comme habitation principale.

Pour bénéficier de ces avantages, il est nécessaire qu'au moins un des héritiers réponde aux conditions requises, et conséquemment les co-héritiers bénéficient indirectement de ces mêmes avantages.

### JEUNE EXPLOITANT AGRICOLE

Afin de promouvoir la continuité des activités agricoles, les cultivateurs directs inscrits aux caisses de prévoyance correspondantes n'ayant pas atteint l'âge de 40 ans, sont exemptés du versement de l'impôt cadastral et l'impôt hypothécaire est établie sur une base forfaitaire de 168,00 euros, en référence à la valeur des biens agricoles.

### RÉGULARISATION FISCALE

En cas de retard de présentation de la déclaration et conséquemment de retard de paiement des impôts versés en auto-taxation, est exigible une sanction égale à 30%. Le fisc offre toutefois la possibilité de ramener cette sanction à 1/8 si le contribuable procède au paiement dans un délai de 30 jours à compter de l'échéance de présentation de la succession et à 1/5 s'il régularise sa situation dans un délai d'un an.

La perception transmet la copie des déclarations de succession à la commune où se trouve l'immeuble objet de la succession aux fins des taxes foncières (I.C.I.).

## COMMENT OBTENIR UN REMBOURSEMENT?

### REMBOURSEMENTS DE RETENUES ET VERSEMENTS DIRECTS D'IMPÔT

Le contribuable peut demander le remboursement des retenues directes ou des versements effectués en cas d'erreur matérielle dans le calcul de la somme à verser ou d'erreur dans l'établissement du formulaire de versement, quand un versement a été effectué deux fois par erreur ou encore quand l'assujettissement fiscal est inexistant, totalement ou partiellement.

La demande doit être présentée sur papier libre et doit être accompagnée de la copie du document attestant la retenue effectuée ou de la copie du formulaire de versement.

S'il s'agit d'un remboursement au titre de retenues directes (art. 37 du D.P.R. n°602/1973), la demande doit être présentée avant le terme de prescription de 48 mois à compter de la date de la retenue.

Lorsqu'il s'agit d'un remboursement au titre de versements directs (art. 38 du D.P.R. n°602/1973), la demande doit également être présentée avant le terme de prescription de 48 mois à compter de la date du versement.

Pour les versements relatifs aux impôts indirects, le terme de prescription à respecter pour la présentation de la demande est de 36 mois à compter de la date du versement.

En cas de retenue, la demande de remboursement peut être présentée aussi bien par le sujet ayant effectué le versement que par le percepteur des sommes sujettes aux retenues.

## REMBOURSEMENTS DE TVA

### Que faut-il savoir?

Le remboursement de TVA peut être demandé au titre d'un crédit résultant:

- de la déclaration annuelle de TVA, y compris sous forme unifiée;
- d'un excédent déductible sur base trimestriel

Pour avoir droit au remboursement, le contribuable doit répondre aux conditions suivantes.

### Modalité de demande

Pour obtenir le remboursement du crédit résultant de la déclaration annuelle, le contribuable doit présenter au percepteur compétent territorialement une demande en double exemplaire (formulaire VR), entre le 1er février et la date d'échéance de la déclaration annuelle de TVA, à savoir le 31 juillet si la déclaration est présentée auprès d'une banque ou à la poste, ou bien le 31 octobre si cette même déclaration est présentée par voie télématique.

Sont considérés comme valables les formulaires VR présentés dans un délai de 90 jours à compter de la date d'échéance des termes prévus pour la présentation de la déclaration de TVA annuelle, sauf application des sanctions prévues par la loi.

Pour obtenir le remboursement du crédit résultant d'un excédent sur base trimestrielle, le contribuable doit présenter aux services de la perception territorialement compétents la demande prévue à cet effet. Cette demande doit être remise directement à la perception ou envoyée en recommandé avec accusé de réception, au plus tard le dernier jour du mois suivant le trimestre de référence. Les demandes présentées au-delà de ce terme ne sont pas valables.

### **Garanties**

Pour obtenir le remboursement de la TVA, il est nécessaire, sauf pour les sujets qui en sont exempts, de fournir une garantie (caution ou police de cautionnement), signée par le représentant légal ou par le titulaire de l'entreprise et délivrée par une banque, un intermédiaire financier ou une compagnie d'assurance.

L'éventuelle autocertification pour l'exemption de la garantie, pour les contribuables dits "vertueux" doit être jointe au formulaire VR pour les remboursements annuels ou à la demande pour les remboursements trimestriels.

### **Modalité de remboursement**

Les remboursements annuels d'un montant non supérieur à 516.456,90 euros sont effectués directement par la perception à partir du 41ème jour suivant la présentation du formulaire VR.

En cas demande de remboursement supérieur au montant susmentionné, la perception procédera au remboursement à hauteur de cette même limite alors que la partie excédante sera remboursée ensuite sur disposition des services fiscaux compétents.

## LES COMMUNICATIONS D'IRRÉGULARITÉS

### De quoi s'agit-il?

Les communications d'irrégularités résultent des contrôles formels et automatiques des déclarations et informent le contribuable des erreurs constatées, en lui offrant la possibilité de régulariser sa position par le versement d'une sanction réduite.

### Que faire?

Le contribuable qui considère comme infondées les contestations du fisc contenues dans la communication d'irrégularités et résultant des contrôles automatiques peut s'adresser:

- à une quelconque agence de la perception et fournir à cette occasion les éléments attestant l'exactitude des données déclarées;
- au centre d'assistance téléphonique en composant le 848.800.444.

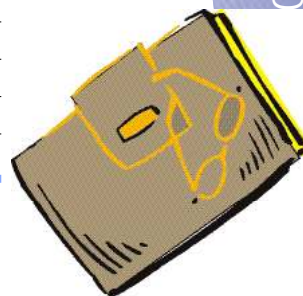
Le contribuable qui reconnaît la validité de la communication d'irrégularités peut régulariser sa situation en versant les sommes dues sur la base du tableau suivant:

#### Communication d'irrégularités

Impôt	
Intérêts	
Sanction (réduite de 1/3)	
Compensation avec des crédits: OUI	
Versements échelonnés: NON	

#### Comment et où payer?

Où payer?	Comment payer?
Banque	Formulaire préétabli
Poste	Formulaire préétabli
Perception	Formulaire préétabli



**ATTENTION:**

Les communications d'irrégularités ne sont pas à proprement parler des actes d'imposition, aussi ne peuvent-elles faire l'objet de recours devant les commissions fiscales.

## LES AVIS DE REDRESSEMENT

### De quoi s'agit-il?

Les avis de redressement, notifiés par la perception par l'intermédiaire de ses agents ou expédiés en recommandé, contiennent l'invitation à payer dans un délai de 60 jours les sommes inscrites au rôle et exigibles suite à des contrôles, de quelque nature que ce soit, et à des vérifications effectuées par l'administration financière.

Les avis de redressement contiennent entre autres la date à laquelle le rôle a été rendu exécutoire, le détail des sommes dues et les motifs, les instructions relatives aux modalités de paiement et les indications relatives aux modalités de présentation d'un recours.

### Que faire?

Le contribuable qui estime justifié l'avis de redressement après l'avoir contrôlé, peut effectuer les versements auprès de la perception, d'une banque ou d'un bureau de poste. S'il désire obtenir de plus amples informations, il peut s'adresser:

- à la perception ayant émis l'avis de redressement;
- au centre d'assistance téléphonique en composant le 848.800.444.

**ATTENTION:**

Les avis de redressement ne concernent pas tous les impôts relevant des compétences de la perception mais peuvent concerner également des contraventions pour violation du code de la route, des sanctions administratives de diverses natures, des impôts locaux, des cotisations de prévoyance, etc. Le contribuable doit par conséquent veiller à s'adresser aux services ayant effectivement émis l'avis, lequel est indiqué dans ce dernier.

**Les avis de redressement peuvent-ils être contestés?**

Si, après contrôle, le contribuable juge l'avis infondé, il peut présenter aux services ayant rendu exécutoire le rôle une demande d'annulation, totale ou partielle, de la somme exigée, dans un délai de 60 jours à compter de la notification de l'avis. Le contribuable peut présenter un recours devant la commission fiscale en suivant à cet effet les indications mentionnées dans l'avis.

**ATTENTION:**

La demande de recours n'a aucun effet sur les échéances; aussi le contribuable doit-il veiller à ne pas présenter son recours devant la commission fiscale passé le délai de 60 jours.

En cas de non-paiement passé ce délai de 60 jours à compter de la notification, la perception procédera au recouvrement forcé.

**Est-il possible de suspendre le paiement?**

Le contribuable ayant présenter un recours, dans l'attente de la décision de la commission fiscale, peut présenter une demande de suspension, auprès de cette dernière (suspension judiciaire) ou auprès de la perception (suspension administrative); la demande doit être présentée sur papier libre et doit être accompagnée de l'acte objet du recours ainsi que d'une copie de ce dernier.

### **Est-il possible d'échelonner le paiement?**

Un contribuable se trouvant en difficulté temporaire peut demander un échelonnement du paiement des sommes inscrites au rôle et visées dans l'avis de redressement. La demande d'échelonnement à présenter sur papier avec timbres fiscaux et accompagnée de la documentation nécessaire, doit être présentée avant le début de la procédure exécutoire. Elle doit être présentée aux services financiers compétents compte tenu du domicile fiscal, qui, une fois examinée la situation du contribuable, peut accorder l'échelonnement sur un maximum de 60 versements ou suspendre le recouvrement pendant une durée d'un an et accorder ensuite un échelonnement sur un maximum de 48 versements.

Si le montant inscrit au rôle est supérieur à 25.822,00 euros, pour obtenir l'échelonnement, il est nécessaire de présenter un caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurance.

## INFORMATIONS UTILES

### SERVICES LOCAUX

“TROVA L'UFFICIO” pour trouver facilement le service recherché:

**[www.agenziaentrate.gov.it/servizi](http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi)**

**848.800.333**(service automatique)

### RÉSERVATIONS ET RENDEZ-VOUS

Pour éviter les attentes inutiles aux guichets:

**[www.agenziaentrate.gov.it/servizi](http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi)**

**199.126.003**(service automatique) 24 HEURES SUR 24.

### SITE INTERNET

Pour informations, formulaires, normes et services on-line.

**[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)**

### WEB MAIL @

Pour informations et assistance via e-mail.

**[www.agenziaentrate.gov.it/servizi](http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi)**

### TV

Informations en temps réel disponibles sur

TELETEXTE RAI aux pages 390-394 et sur RAI UTILE

### CENTRE D'APPEL

Pour contacter nos opérateurs

du lundi au vendredi de 09h00 à 17h00

et le samedi de 09h00 à 13h00 en composant les numéros suivants:

**848.800.444**(service avec opérateur)

**848.800.333**(service automatique)

**800.100.645**(numéro vert spécial remboursements)

### DEMANDE DE RAPPEL

Pour demander à être rappelé en choisissant jour et heure

**[www.agenziaentrate.gov.it/servizi](http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi)**

**848.800.444**(service avec opérateur)

### SMS

Pour recevoir une information fiscale sur son portable,

envoyer un SMS au numéro **820.43.08.444**



Réalisé par le Service des Relations Extérieures- Section publications.

La présente brochure est distribuée gratuitement jusqu'à épuisement par les Agences de la perception.  
Mise en conformité à la norme en vigueur au 14 novembre 2005.  
Pour tout supplément d'information et mises à jour: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

Traduction                      StudioTre srl

Maquette                        Meta Studiodi Mauro Fanti  
Impression                      SO.GRA.RO. SpA