

**MAZZESCHI**

**BUSINESS, IMMIGRATION & CITIZENSHIP  
LAW**

[WWW.MAZZESCHI.IT](http://WWW.MAZZESCHI.IT)

# İTALYA'DAN EV ALMAK



# Yabancı milletten birisi italya'dan ev alabilir mi ?

- Genel bir kural olarak İtalyan Hukuku buna izin vermektedir. Bununla birlikte "hassas ülkeler" 'den gelenler için ya da İtalyan vatandaşlarına karşılıklı olarak haklar tanımamış olan ülkelere gelenler için birden fazla istisna kabul edilmiş durumdadır , bunlar dosyadan dosyaya farklılık gösterir ve ayrı ayrı incelenmesi gerekir .



# Satın alma süreci ne kadar zordur ?

- Alacağınız mülkü seçtikten sonra tüm süreç yaklaşık bir veya iki ay sürmektedir.



# İtalya'da bir ev almak size ne kadara mal olacak ?

► Noter ödemeleri satış fiyatına göre değişiklik göstermektedir , fakat eğer alacağınız mülkün değeri 500.000,00 Euro'dan ise notere ödemeniz gereken miktar 3.500,00 euro ; 50.000,00 Euro'dan ise notere ödemeniz gereken miktar 2.000,00 Euro (+%22 KDV ) 'dur .

► Emlak şirketi harçları , alıcılar için %1,5 dan %4 (+%22 KDV )'e kadar .

Not : eğer bir emlak şirketinin size yardımcı olması taraftarı değilseniz bu harcı ödemekten kaçınabilirsiniz .

# Emlak üzerindeki vergiler nelerdir ?

- Etkenlerin sayısına göre çeşitlilik gösterebilir ,  
Şöyle ki ;
- Satıcı kim ( özel mülk sahibi , inşaat şirketi ) ,
- Eğer mülk ''Prima Casa '' haline geleceksen .



# Tapu senedini imzalamak için hangi belgelere ihtiyacınız var ?

- Geçerli bir kimlik belgesi sunacaksınız ve Vergi Kodu sunmanız gerekecektir ( Vergi Ajansında bunu biz elde edebiliriz )



# Alacağım mülk güvenilir ve garanti altında mı ?

- İtalya'daki noterler diğer ülkelerdeki meslekdaşlarından daha fazla görev yerine getirmektedirler . Noterler hükümet adına hareket ederler ve asla satıcı veya alıcı adına hareket etmezler tamamen bağımsız ve tarafsızdırlar.
- Noterler şu konularda emin olmalıdırlar ;
  - Satıcı fiilen bu mülkün sahibi mi ,
  - Mülk üzerinde herhangi bir rehin hakkının olmaması ,
  - Mülk üzerinde herhangi bir alıcının sorumluluğunu doğuracak durumun olmaması ,
  - Mülk üzerinde 3. bir tarafın hak iddia etmeyecek olması ,
  - Doğru bir şekilde kayıt yapılmış olması ,
  - İzin verilen plana uygun olarak inşa edilmiş olduğu ,

Herhangi bir sözleşme imzalanmadan ve depozito ödenmeden önce böyle bir araştırmanın yapılmış olması çok önemlidir.

Mülkünüz güvende çünkü Noterin gerekli özeni göstermesi noktasında sorumluluğu vardır .





# İtalya'da bir mülk edinmek ne kadara mal olacak ?

- Vergi yükümlülüğü bireyin ikamet için başvuru yapıp yapmamasına göre değişiklik gösterir.
- İkamet için başvuru şu anlama gelir , o bölgede yaşayan bir birey olabilmek için yerel mercilere istekte bulunmaktır.
- Yabancı milletten olanlar sadece eğer ulusal göç ofisi tarafından verilen kalma izni belgesine sahip ise yerel ikametgah için başvuru yapabilirler .
- Ayrıca vergiler bu mülkün "Prima casa " olarak addedilip edilmediğine göre değişiklik gösterir .



# Mülk sahipliğine bağlı yerel vergiler ;

- Tasi : yerel kurumların sağlamış oldukları hizmetlere karşın alınan vergi . Belediyeler tarafından belirlenmiş olan miktarlara göre değişir.
- Tari : atık vergisi , çöpleri toplama ve imha için finans sağlar
- Iuc : IMU , Tari ve Tasi 'den meydana gelmiştir . Kiracı ve ev sahibinin her ikisi tarafından üstlenilebilir .



# Emlak Gelir Vergileri

- ▶ İtalya'daki yabancı mülk sahipleri sadece İtalya'da kazandıkları gelirler üzerinden vergilendirilirler. İtalya'da yaşayan yabancı mülk sahipleri – ikametgah kaydı için başvuru yapan veya bir yıl içinde 183 günden fazla vakit harcayan ) – vergi ödemekle yükümlüdürler sadece İtalyan gelirleri üzerinden değil bunun yanında dünya çapındaki gelirleri üzerinden de vergi vermek ile sorumludurlar.
- ▶ Kısaca , İtalya'da ikamet eden bireyler tarafından kabul edilmiş her türlü gelir İtalya'da vergilendirilebilir ve İtalya'da ikamet etmeyenler tarafından İtalyan kaynaklardan elde edilen her türlü gelir de İtalya'da vergilendirilebilir. Bu genel kurallar yabancı yatırımcıların çifte vergiye tabii tutulmalarını önlemek için getirilen uluslar arası vergi anlaşmalarındaki hükümlere bağlıdır .

# Tavsiyelerimiz

- 1) Eğer satıcı size satış ücretini "yasa dışı miktara" (mesela ; beyan edilmemiş ) olarak bölerek ödemeyi teklif ederse ve siz bunu kabul ederseniz İtalyan hukukuna göre yasa dışı iş yapmış sayılırsınız ve mali sonuçları açısından kabahatli sayılırsınız . Ayrıca , tapu senedinde kesin bir miktar beyan etmeniz durumunda (gerçekte ödediğinizden daha düşük , çünkü kalan kısım yasa dışı kısım olacak ) bir sonraki piyasa fiyatı üzerinden satışınızda (beyan etmiş olduğunuzdan daha yüksek ) satın alma ve satış arasındaki sermaye kazancı olan " plusvalenza " ile bağlı durumdasınızdır.
- 2) Eğer İtalyanca konuşamıyorsanız , Noter ile kontrat imzalarken bir çevirmen gerekliliği vardır ; genel ücret 1.000,00 Euro civarında olmalıdır.
- **3) Ön sözleşmeyi (Compronesso) yapmadan önce herhangi bir depozito ödemediğinizden ve herhangi bir döküman imzalamadığınızdan emin olunuz !**
- 4) "Compronesso " dediğimiz ön sözleşme zorunlu değildir , fakat mülkü ilgilendiren tüm halleri en başından doğrulamak adına yapılması şiddetle tavsiye edilmektedir. Durum böyle olunca da , 200 euro kayıt harcını ve depozito üzerindeki nispi harçlarını (son vergilerden düşülmüş miktar üzerinden %0,50) , ödemek durumdasınız fakat bunu yapmaya kesinlikle değer !
- 5) Bunlar noterin görevi olmasına rağmen , ekstra bir garanti olarak sizin menfaatlerinizi gözetecek bir avukat atanmasını isteyebilirsiniz ve noterde göz kulak olup , tüm yükümlülüklerden arındırılmış olarak size gelmesini sağlama almak ve gerekli tüm incelemelerin yapılmış olduğundan emin olmak için bu iyi bir yoldur.
- 6) Yapı incelemesini veya profesyonel birisi ( mimar vb. gibi ) tarafından yapının teftişini isteyebilirsiniz

# Kavram Dizini

- **Compromesso (Ön sözleşme)** : Satım veya ön-satım anlaşması yapmak için söz vermektir. Satın alma sürecinden önceki en iyi yöntemdir. Bu gelecek bir garanti sağlar ve mülk ile ilgili yanlış gidebilecek şeylere karşı sizi korur . Uyarı olarak , her ne olursa olsun fikrini değiştirdin diye geri dönemezsin bu sözleşmeden . Bir depozito ödemen gerekir (genelde toplam satım alım tutarının %10'u kadar ) . Genellikle, depozito iade edilmez , sözleşmede gösterilen durumlara uymamak hariç olarak .
- **Catasto , Catastale (Çadastre , Cadastral )** : Tapu sicili vergilendirme ve mülk detaylarının , değerinin belirlenmesi amaçlıdır .
- **Prima Casa ( İlk Ev )** : İtalya'da , bir ev alıcının orada oturan olarak kayıt olduğu yargı yetkisi altında olduğunda ya da satış akdinin ifasından itibaren 18 ay içinde oturumunu taşımaya niyet eden kişiler " Prima Casa (ilk Ev ) " olarak gösterilebilir . İkamet çıkamanın anlamı orada fiziksel olarak yaşamamız gerektiği ve nüfus kayıtlarında kayıtlı olmuş olmanız gerektiğidir. Kendisine "Prima Casa " ile ilgili kolaylıklar tanınan mülk sahibinin İtalya'da başka bir mülkünün olmaması gerekir ve bu mülkün lüks mülkler kategorisinde tanımlanmaması gerekir.
- **Residenza Anagrafica ( İkametgah )** : İkamet için başvuru şu anlama gelir , resmi makamlara orada yaşayan bir birey olarak nüfus kayıtlarına kaydının yapılmasını istemektir . Eğer mülkü Ulusal Göç Ofisi tarafından verilen kalma izni sınırları içinde ise yabancı kişi yerel ikamet eden olarak kaydını isteyebilir.

- **Imposta Ipotecaria ( Yasal Kayıt Harcı )** : kayıt , yenileme , iptal etme ve ilgili resmi sicillerdeki şerhler için başvuru ne zaman olursa olsun muhakkak yasal kayıt harcı vermelidir .
- **IVA – Imposta Sul Valore Aggiunto ( Katma Değer Vergisi )** : KDV ;talya'daki mal ve hizmet değişimlerini etkiler , standart oran % 22 , ya da %4 ve % 10 dur . Bu alıcının ücretlendirmesidir. Yeni mülkün alıcısı KDV ödemelidir. Bu % 10 ( lüks olmayan mülkler için ve %20 ( lüks evler için ) , ve fiyatı da içerir. Burada azaltılmış oran olan % 4 de uygulanabilir "Prima Casa " için .
- **Imposta Dı Registro ( İkamet Vergisi )** : Başvuru ne zaman ki resmi kurumlar tarafından kayıt altına alınan spesifik tutanaklar (mesela , mülk satımı , kullanım ödünçleri vb gibi ) ile ilgili olduğu zaman ödenir.
- **Imposta Catastale ( Kadastral Vergi )** : Tutanakları takip eden kadastral tutanaklara , bağış ve miras anlaşmalarına vergi konulmuştur
- **IMU (Imposta Municipale Propria ) ( Mülk üzerindeki belediyeye ait vergi )** : Mülk değerine göre hesaplanır . İtalya'da arazi veya mülk sahibi olan herkes mülkün kadastral değeri ile orantılı olan bu vergiyi ödemelidir. Miktar yerel makamlara , boyutuna göre ve yer aldığı kategoriye göre değişiklik gösterebilir . "Prima Casa" bu gerekliliğin dışındadır.



# MAZZESCHI

**BUSINESS, IMMIGRATION & CITIZENSHIP LAW**

Milan – Rome – Florence

Tel. +39.0577.926921

[www.mazzeschi.it](http://www.mazzeschi.it)

Her hangi bir sorunuz ?

Lütfen bizimle iletişime geçiniz ;

**Marco Mazzeschi –mm@mazzeschi.it**