

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ИТАЛИИ

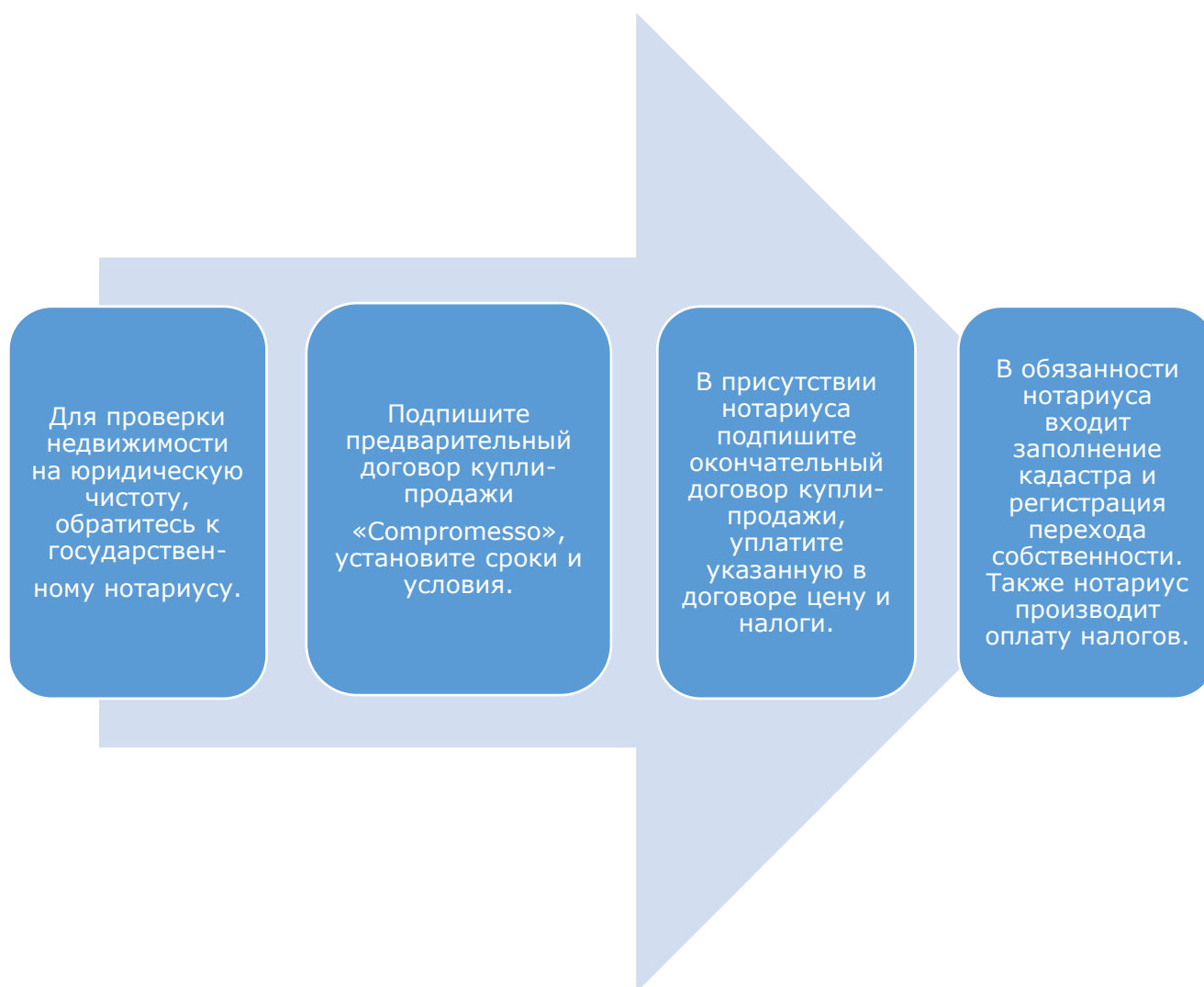
Может ли иностранный гражданин купить недвижимость в Италии?

Итальянское законодательство позволяет иностранным гражданам приобретать недвижимость на территории Италии, однако следует иметь в виду, некоторые исключения в отношении граждан «стран, требующих особой бдительности» или же стран не имеющих взаимных обязательств в отношении Италии. Тем не менее, подобные случаи рассматриваются в индивидуальном порядке.

Насколько сложен процесс покупки?

В целом процесс занимает от одного до двух месяцев с момента выбора объекта недвижимости (см. Рис. 1)

Рис.1 «Последовательность действий»



Сколько стоит оформление недвижимости в Италии?

Нотариальные сборы зависят от стоимости покупки. Например, при цене €50.000 нотариальный сбор составит примерно €2.000 + 22% НДС, а при стоимости €500.000 соответственно €3.500 + НДС.

Услуги агентства недвижимости для покупателя составляют от 1.5 до 4% (+22% НДС) от стоимости недвижимости. Этих расходов можно избежать, если заниматься поисками самостоятельно.

От чего зависит налог на приобретение недвижимости?

- от юридического статуса продавца (частная собственность, стоительная компания)
- от будущего статуса собственности (место постоянного жительства – «Prima Casa» или временная резиденция)

Какие документы необходимы для оформления сделки?

Вам понадобится документ, удостоверяющий личность и идентификационный налоговый номер («Codice fiscale»), который мы поможем вам оформить в итальянской налоговой инспекции.

Насколько безопасна такая покупка и каковы гарантии?

В Италии, в отличие от других стран, в обязанности нотариуса входит множество разнообразных функций. Нотариальные действия осуществляются им от имени государства, а не частных лиц (продавца или покупателя), таким образом, нотариус абсолютно беспричастен. Нотариус обязан удостовериться в том, что собственность действительно принадлежит продавцу, не имеет никаких обременений (залог, арест, права третьих лиц и пр.), зарегистрирована согласно законодательным требованиям и имеет соответствующее разрешение на строительство. Особенно важно, чтобы все эти действия были произведены **ДО подписания** каких-либо соглашений и уплаты залога. Ваша недвижимость в безопасности, потому что Нотариус несёт юридическую ответственность за выполнение своих обязанностей должным образом.

Какова стоимость содержания недвижимости в Италии?

Налоговое бремя зависит от того, является ли собственник резидентом и является ли данная недвижимость «Постоянным местом жительства» (Prima Casa). Статус резидента может получить лицо, постоянно проживающее на территории Италии. Для получения этого статуса, иностранный гражданин должен иметь вид на жительство, выданный иммиграционными властями Италии.

Рис. 2 Купля-продажа недвижимости. Таблица налогообложения.

	Постоянное место жительства (Prima Casa)				Временное место жительства (NO Prima casa)			
Вид налога Вид собственника	НДС %	Регистрационный сбор (Imposta di Registro)	Сбор при переходе права собственности (Imposta Ipotecaria)	Кадастровый сбор (Imposta Catastale)	НДС %	Регистрационный сбор (Imposta di Registro)	Сбор при переходе права собственности (Imposta Ipotecaria)	Кадастровый сбор (Imposta Catastale)
ФИЗИЧЕСКОЕ ДИЦО	0	2% от кадастровой стоимости	€50	€50	0	9% от кадастровой стоимости	€50	€50
Юридическое лицо, сделка не подлежит НДС	0	2% от кадастровой стоимости	€50	€50	0	9% от кадастровой стоимости	€50	€50
Строительная компания (юридическое лицо), подлежит НДС	4% от суммы сделки	€200	€200	€200	10- 22% от суммы сделки	€200	€200	€200

МЕСТНЫЕ НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

IMU: «Муниципальный налог на недвижимость» Недвижимость, зарегистрированная как «Постоянное место жительства» (Prima Casa), от этого налога освобождается, если она не является объектом роскоши. Исчисляется исходя из кадастровой стоимости недвижимости по категориям.

Tasi: «Налог на муниципальные услуги» Услуги, оказываемые местной администрацией. Определяются муниципалитетом.

Tari: Налог на утилизацию отходов, экологические платежи.

IUC: Общая сумма местных налогов, включающая в себя **IMU, Tasi** и **Tari**.

НАЛОГ НА ДОХОД ОТ НЕДВИЖИМОСТИ

Иностранец, являющийся собственником недвижимости в Италии, облагается налогом только на собственность и доход, полученный в Италии. Например, от сдачи собственности в аренду или на проценты, полученные с вкладов в итальянских банках. Иностранец, зарегистрировавший «Постоянное место жительства» и проживающий в Италии более 183 в году, становится налоговым резидентом (**IRPEF** – Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche «Налог на доходы физических лиц») и обязан платить налог не только на доход, полученный в Италии, но и за её пределами, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами и билатеральными соглашениями о двойном налогообложении. Россия и Италия заключили [«Межправительственную конвенцию об избежании двойного налогообложения в отношении налогов на доходы и капитал и предотвращении уклонения от налогообложения» от 09.04.96 \(ратифицирована Федеральным законом от 05.10.97 № 129-ФЗ\)](#) в соответствии с которой: «доход, получаемый резидентом одного Договаривающегося Государства от недвижимого имущества (включая доход от сельского

© Mazzeschi Srl - Government agencies may change policies/practices/requirements without notice. This is a general overview only. It cannot be relied upon as a legal advice/opinion

или лесного хозяйства), находящегося в другом Договариваемом Государстве, может облагаться налогом в этом другом Государстве». Это положение применяется к доходу, получаемому от прямого использования, сдачи в аренду или использования в любой другой форме недвижимого имущества.

Важная информация.

- Если продавец предлагает произвести часть оплаты не декларируя, то в случае вашего согласия, вы нарушаете итальянские законы и возможны не только налоговые последствия, но и уголовная ответственность. Так же, в случае необоснованного занижения стоимости («серая» оплата или же стоимость, указанная в договоре меньше рыночной) при последующей перепродаже по цене, выше задекларированной при покупке, вы будете обязаны уплатить налог на прирост капитала («Prevalenza» – разница между ценой, заявленной при покупке и ценой при последующей перепродаже).
- Если вы не говорите по-итальянски, вам понадобится переводчик для сопровождения сделки. Цена такой услуги примерно €1.000
- Ни в коем случае ничего не подписывайте и не переводите депозит до тех пор, пока не составлен предварительный договор («Compromesso»).
- Несмотря на то, что «Compromesso» не является обязательным, он позволяет тщательно проверить все аспекты будущей покупки и расходы, связанные с его оформлением (€200 регистрация и 0,50% от суммы депозита (эта сумма будет учтена при уплате налога на покупку) вполне себя оправдывают.
- Хотя в обязанности нотариуса и входит соблюдение законности сделки, тем не менее, для дополнительной гарантии, вы можете нанять адвоката, который будет представлять ваши интересы, контролировать действия нотариуса и проверит юридическую чистоту собственности.
- Нелишним будет оформить техническое заключение о состоянии недвижимости. Такую экспертизу можно заказать у специалиста: «Architetto» или «Geometra».

Словарь терминов.

COMPROMESSO или «**Предварительный договор**» Договор о намерениях. Заключение подобного договора до оформления сделки имеет серьезные преимущества и является дополнительной гарантией соблюдения условий сделки. Следует, однако, иметь в виду, что расторжение «Предварительного договора» без веских на то оснований, влечет за собой потерю депозита (примерно 10% от суммы договора), за исключением случаев, предусмотренных договором или неисполнением обязательств.

CATASTO, CATASTALE или «**Кадастровый реестр**» Орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же по проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества в целях налогообложения.

PRIMA CASA или «**Постоянное место жительства**» Согласно итальянскому законодательству, «Постоянным местом жительства» недвижимость считается в случае
© Mazzeschi Srl - Government agencies may change policies/practices/requirements without notice. This is a general overview only. It cannot be relied upon as a legal advice/opinion

соблюдения следующих условий: покупатель зарегистрирован или намерен зарегистрироваться в течении 18 месяцев с момента оформления в собственность в юрисдикции, где находится недвижимость. Регистрация подразумевает, что вы будете постоянно проживать по указанному адресу и внесение соответствующих записей в местный реестр населения (RESIDENZA ANAGRAFICA). Вы не должны иметь другой собственности, зарегистрированной в качестве «Постоянного места проживания» на территории Италии. Указанная собственность не может быть зарегистрирована как объект роскоши.

RESIDENZA ANAGRAFICA или «Запись в местном реестре населения» Подавая запрос о записи в местный реестр населения, вы декларируете местным властям, что данная недвижимость является местом вашего постоянного проживания. Для осуществления регистрации необходимо ваше физическое присутствие. Иностранец может подать заявление о регистрации по месту жительства, только в случае наличия «Вида на жительство» (PERMESSO DI SOGGIORNO) выданного иммиграционными властями.

IMPOSTA IPOTECARIA или «Сбор при переходе права собственности» Осуществляется в случае официальной обработки, регистрации, обновления или удаления данных. Сумма сбора может составлять процент от регистрируемой сделки или быть фиксированной.

IVA или «НДС» (Налог на добавленную стоимость) Любая сделка в Италии облагается **22%** НДС. В некоторых случаях ставка НДС может составлять 4 или 10%. Обязанность по уплате НДС возлагается на покупателя. При покупке недвижимости, если продажа осуществляется непосредственно строительной компанией и не позднее 5 лет с момента сдачи объекта в эксплуатацию, ставка НДС составляет 10%, а в случае, если недвижимость зарегистрирована как объект роскоши - 22%. Ставка НДС 4% применяется в случае, если недвижимость является «Постоянным местом жительства» покупателя, но не может быть применена к объектам роскоши.

IMPOSTA DI REGISTRO или «Регистрационный сбор» Осуществляется в случае официального оформления документов при осуществлении определенных сделок. (Например при переходе прав собственности или аренды недвижимости). Сумма может быть фиксированной или составлять процент от сделки. При оформлении сделки о покупке недвижимости, минимальный сбор составляет €1000.

IMPOSTA CATASTALE или «Кадастровый сбор» Осуществляется при кадастровой регистрации сделок с недвижимостью (купля-продажа, наследство или дарение). Сумма может быть фиксированной или составлять процент от сделки.

IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA или «Муниципальный налог на недвижимость» Налоговой базой для исчисления этого налога является кадастровая стоимость вашей недвижимости, которая зависит от её размеров, местоположения и категории. Недвижимость, зарегистрированная как «Постоянное место жительства» (Prima Casa), от этого налога освобождается.

IRPEF – Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche или «Налог на доходы физических лиц»