Содержание недвижимости в Италии

Содержание недвижимости в Италии

Налоги, выплаты, коммунальные платежи в Италии

Ежегодный налог на недвижимость составляет 0,4-0,7% от кадастровой стоимости объекта и рассчитывается для каждого объекта индивидуально в зависимости от статуса территории, на которой он находится. Например, в Милане он составляет 0,5%. Данный налог рассчитывают и назначают местные муниципалитеты.

Страхование недвижимости в Италии является обязательным. Ежегодные взносы составляют 1%-2% от стоимости жилья.

Сумма кондоминиальных платежей за квартиру может находиться в диапазоне от €200 до €5 тыс. в год, за виллу в кондоминиуме – от €1,2 тыс. до €6 тыс. в год. Размер платежей зависит от местоположения и качества дома. Наличие собственной территории, бассейна, консьержа значительно увеличивает сумму платежей, поскольку все расходы по обслуживанию здания делятся на всех собственников. Данная сумма не включает в себя коммунальные расходы: плату за воду, газ, электроэнергию и телефон – все оплачивается отдельно по показаниям счетчиков. При этом стоит иметь в виду, что стоимость коммунальных услуг может существенно различаться по районам страны и времени суток (после полуночи во многих регионах действует другой тариф на электроэнергию).

Кстати, дешевле всего содержать квартиру в кондоминиуме в Калабрии, часто в ущерб качеств услуг. Плата за среднюю квартиру составляет €500-600 в год, дом – €1-1,5 тыс. в год. Коммунальные расходы, как обычно, оплачиваются отдельно.

Налог на недвижимость (IMU Imposta Municipale Propria)	0,4-0,76% от кадастровой стоимости объекта
Страхование недвижимости	1-2% от стоимости объекта
Кондоминиальные платежи за квартиру	от 200 евро в год
Электроэнергия (в кондоминиуме)	0,2-0,3 евро за 1 кВт*ч
Водоснабжение	15-20 евро в месяц

Конкретный пример: Вилла, 130 кв.м. с частным садом. Большая общая территория, охраняемая. Бассейн.

- IMU (ежегодный годовой налог) ориентировочно €150
- Плата кондоминиума €1.200
- Уход за садом (в год) €300
- Плата за воду (в год) €250
- Газ (Газовый баллон) 4 в год - 30 евро каждый €120
- Электричество за год - в среднем 50 евро в месяц €600
- Итого расходов в год €2.620

Стоимость проживания

Помимо затрат на содержание жилья, владельцу недвижимости необходимо учитывать и другие возникающие расходы. В частности, на питание, мобильную связь, транспорт.

Транспорт. Все города страны связаны национальной сетью железных дорог. Более густая сеть на севере. В Италии есть шесть типов поездов: Pendolino (супер-экспрес, делающий в пути только одну-две остановки), EuroCity, InterCity, Espresso (останавливаются на главных станциях), Diretto (останавливается на большинстве станций), Locale (останавливается на всех станциях). Стоимость поездки зависит от дальности маршрута и типа поезда. Так, добраться из центра Рима на окраину на экспресс-поезде обойдется в €5,5.

В Италии развита междугородная автобусная сеть. Она обслуживает преимущественно те районы страны, где нет железных дорог. На городских маршрутах все остановки автобуса делаются по требованию. Существуют так называемые time-limite – билеты, позволяющие за единую цену совершить три поездки на городском транспорте в течение часа 15 минут. Билеты на городской автобус можно приобрести в газетных или табачных киосках, а в автобусе их необходимо компостировать.

Рестораны и кафе. Средний чек составляет €25-50 на двоих, однако стоимость блюд сильно отличается в зависимости от города и района. Чаевые необязательны, но если вы остались довольны сервисом, то следует оставить 5-10% от суммы счета. Кроме того, в Италии принято давать чаевые носильщикам, таксистам, горничным и т. д.

Сдача в аренду

Если вы планируете сдавать недвижимость в аренду, то учитывайте, что 20% от вашего дохода с аренды нужно будет выплачивать государству в качестве подоходного налога.

Если у вас нет возможности или желания делать все это самостоятельно, то есть смысл обратиться за помощью к профессионалам. Управляющих компаний в Италии практически не существует. Обслуживанием объектов недвижимости как правило занимаются агентства недвижимости. Чаще всего такое постпродажное сопровождение входит в услуги той компании, которая продает вам недвижимость. То есть присматривать за ней будут те, кто помог вам ее приобрести.

В рамках управления вашей недвижимостью компания может следующее:

1. Присматривать за жильем в ваше отсутствие, нанимать фирмы, занимающиеся уборкой помещений, уходом за приусадебным участком и т. д.
2. Выплачивать налог на недвижимость и коммунальные платежи.
3. Сдавать вашу недвижимость в аренду.

Все условия, а также стоимость оказываемых услуг оговариваются в специальном договоре, который вы заключаете с агентством. Все ваши расходы, выплачиваемые за вас агентством, обычно вычитаются из арендной платы жильцов. Размер этой платы также оговаривается в договоре. В итоге вы получаете арендную плату за вычетом НДС, коммунальных платежей и налога на недвижимость.

Обслуживанием крупных многоквартирных домов занимаются только большие итальянские агентства. Постпродажным сопровождением, например, виллы может заниматься практически любая риэлторская компания.

Доходность от сдачи недвижимости в аренду составляет в зависимости от района страны 3,2-6,1%.

Продажа недвижимости

Согласно итальянскому законодательству владелец недвижимости является ее полноправным собственником и может распоряжаться ей по своему усмотрению, в том числе и продавать. Вы можете как самостоятельно найти покупателя, так и воспользоваться услугами местного агентства по недвижимости. Следует помнить, что сделка обязательно подлежит нотариальному заверению.

Расходы при этом следующие. Если недвижимость продается через агентство, то его услуги (комиссионные) в размере 2-3% оплачивает продавец. Хотя, агентство иммеет право на получение вознаграждения с обеих сторон, и окончательные условия оплаты должны быть прописаны в договоре с агентством. Когда недвижимость продает нерезидент страны, то он платит налог plusvalenza в размере 20% от разницы между стоимостью недвижимости при покупке и продаже.

В случаях, когда продавец – резидент страны, налог рассчитывается следующим образом. Если резидент покупал недвижимость в качестве первого жилья и продает ее до истечения пяти лет со дня покупки, то, приобретая в течение года другое жилье, он не платит никаких налогов. Если же другая недвижимость не приобретается, то резидент платит государству 7% от кадастровой стоимости объекта. Если недвижимость продается после пяти лет со дня покупки или данный объект уже не является первым жильем, то продавец платит налог на прирост капитала (plusvalenza) в размере 20-45% от разницы между стоимостью недвижимости при покупке и продаже.