

Как стать обладателем недвижимости в Италии?

Как стать обладателем недвижимости в Италии?

Мировой финансовый кризис не обошел стороной рынок недвижимости Италии, но, тем не менее, не оставил такой значительный след как в других печально известных средиземноморских странах

СТАБИЛЬНОСТЬ С ВИДОМ НА МОРЕ

Рано или поздно каждому из нас приходится задуматься о полноценном отдыхе и, мечтая о нем, обычно представляется уютный домик у теплого моря.

Если и раньше покупка жилья за рубежом была удовольствием дорогим и всегда олицетворяла стабильность, то сейчас страницы газет и журналом пестрят привлекательными по цене предложениям. Однако, в погоне за дешевизной домика у моря, можно отхватить неликвид, цена которого зависит от состоятельности местных банков и политической ситуации в стране. В многих государствах так оно и есть, но только не в Италии.

Италия всегда была страной, где стабильность рынка недвижимости была основой экономики, кризис не ударил по рынку недвижимости из-за протекционистской политики страны: так, высокая сумма налога на покупку недвижимости делает скорую перепродажу объекта, а следовательно и спекуляции, невыгодными. Кроме того, доступ к кредитам не отличался простотой: они всегда выдавались только тем, кто докажет свою долгосрочную платежеспособность.

Лицо, запрашивающее кредит, подвергалось многоступенчатой проверке, поэтому в период кризиса балансы банков не пополнились недвижимостью неплательщиков. Возможно, это произошло также и потому, что банки, согласно требования правительства, частично взяли на себя затраты по увеличению процентных ставок по кредитам своих клиентов: в течение целого года можно было без штрафов сменить плавающий, а следовательно, зависящий от ставки финансирования евробанка, процент, на фиксированный, а также дополнительно предоставили дополнительную рассрочку имеющейся задолженности.

Одновременно с мерами по защите местного рынка недвижимости, традиционно являющимся основным методом сохранения сбережений, итальянское государство стремится сделать жилье более доступным для своих граждан и иностранцев, проживающих там постоянно.

Так, единовременный налог на покупку первого жилья составляет 3% процента вместо 11%, для этого достаточно прописаться по месту расположения объекта в течение 18 месяцев с момента его покупки.

Конечно, стабильность и эксклюзивность, всегда бывшие синонимом Италии, касается прежде всего центром крупных городов и прибрежных районов известных курортов, которых в Италии немало. Следуя совету Марка Твена, который говорил, что надо покупать землю, так как ее больше не производят, логично задуматься над покупкой объекта именно в исторических центрах городов, первой или второй линии северных озер, Лигурийского и Тосканского побережья, где уже просто нет свободного места для новой застройки, что, наряду с



“брендовостью” таких городов как Сан Ремо, Форте деи Марми, Виареджо, Комо, и обуславливает стабильность цены.

Как же стать счастливым обладателем недвижимости в Италии? Вот несколько нюансов, знание которых поможет лучше понять ситуацию на рынке недвижимости этой страны.

1. Возможности ипотечного кредитования, максимальная сумма займа, которую может выдать банк при обращении на покупку жилья, требования. Реально получить ипотечный кредит иностранному гражданину-не резиденту?

- Самое главное для заемщика - предоставить банку доказательства своей платежеспособности, подтвердить доход, а далее следовать требованиям банка, предъявляемым к объекту залога. Имея правильно подготовленные документы и хорошую кредитную историю, можно рассчитывать на сумму до 60% от стоимости объекта. Банки обычно предоставляют выбор между плавающей и фиксированной процентными ставками. Плавающая ставка ниже, но связана с определенным риском: невозможно предсказать, насколько она вырастет в ближайшие годы. Фиксированная ставка менее рискованная, поэтому и более дорогая. В связи с тем, что спрос на недвижимость российским покупателем растет, что влечет в свою очередь заинтересованность в получении ипотечного кредитования, ставки становятся более интересными.

2. Сейчас многие страны "распродают" ВНЖ взамен на купленное жилье, какова позиция Италии в этом вопросе?

- К счастью, Италия не проводит такую популистскую политику и не гарантирует выдачу ВНЖ в обмен на приобретенное жилье.

"К счастью", потому что каждому из нас хочется жить в Италии, сохранив самобытность и целостность культуры, а бездумное и неограниченное продажа жилого фонда иностранцам, может "размыть" устоявшуюся этническую структуру, обычаи и т.д. (как вариант - итальянский облик страны).

Наша компания - одна из немногих компаний, которая имеет огромный опыт в ведении иммиграционного досье российских граждан, оказывая содействие в получении ВНЖ по выбранному месту жительства (residenza elettiva) клиентам, купившим недвижимость в Италии. Бухгалтера в штате нашей компании всегда помогут грамотно составить налоговую декларацию и даст совет - как правильно заплатить налоги на недвижимость и на доход физического лица.

- То есть, живя в Италии по ВНЖ по мотиву «выбранное место жительства», российский гражданин должен платить налоги в Италии?

- Несомненно. Наша задача, как консалтинговой компании, имеющей в штате квалифицированных бухгалтеров, состоит именно в том, чтобы налоговое бремя не было излишне тяжелым для наших клиентов, и, в то же время, приемлемым для итальянской налоговой службы.

3. Что Вы можете посоветовать инвесторам, желающим купить землю и построить коммерческий объект на территории Италии?

- Конечно, времена большой стройки, когда квартиры распродавались, как говорят в Италии, на «бумаге», то есть даже до формирования котлована, прошли. Однако, кризис внес свои коррективы и новые возможности, в особенности для иностранных инвесторов. Если, скажем,



раньше дома под снос в центрах крупных городов, например, Милана, Болоньи, Рима невозможно было найти, то, теперь, ставшие жертвой кризиса, итальянские компании-владельцы решили освободиться от излишних активов, которыми не всегда могут воспользоваться итальянские застройщики из-за отсутствия собственных средств и, привыкшие работать на 100% кредитовании. Именно по этой причине, иностранные инвесторы получили возможность выкупить ценный жилой и коммерческий фонд под реставрационные работы, который раньше до них просто бы не дошел. При этом, на саму реставрацию, можно получить выгодный кредит по процентным ставкам, ввиду эксклюзивности выкупленных объектов. В некоторых случаях, чистая прибыль доходит до 50%, и на сегодняшний день, мы уже можем предложить несколько таких объектов.

4. В чем инвестиционная привлекательность Италии?

- Инвестиционная привлекательность в том, что рынок недвижимости в Италии на сегодняшний день весьма ликвиден, перспективен и активно развивается. Цены стабильно растут, значительную роль в этом играют иностранные покупатели. Другими важными преимуществами являются высокий уровень жизни, бесплатное медицинское обслуживание, престижное образование, хороший климат, богатая кухня, дружелюбное население и лояльное налоговое законодательство по отношению к иностранным гражданам. Кроме того, Италия - страна, входящая в Евросоюз, а приобретая ВНЖ или ПМЖ, Вы получаете абсолютную свободу перемещения в пределах стран Шенгенской Зоны.

5. В заключении, хотелось бы узнать ценовую раскладку интересных для вложений и личного пользования объектов.

У наших соотечественников популярностью пользуются Лигурийское и Тосканское побережье, озера Комо, Маджоре и Гарда, Милан, где покупают апартаменты и виллы

Ценовой обзор квадратных метров престижного жилья:

Милан € 9.000-13.000 за кв.м

Озеро Комо € 3.500-5.000 за кв.м

Лигурийское побережье € 5.000 -7.000 за кв.м

