

ВНЖ в Италии при покупке недвижимости

Реально ли получить ВНЖ в Италии при покупке недвижимости?

Приобретенное в собственность жилье в Италии не дает Вам право претендовать на получение итальянского вида на жительство.

Иными словами, Италия не предлагает россиянам вид на жительство по мотивам покупки недвижимости, тогда как некоторые другие страны ЕС привлекают иностранцев “золотыми визами” за инвестиции.

Наличие собственной недвижимости является бонусом для соискателей на получение любого типа ВНЖ в Италии наряду со знанием итальянского языка. В первую очередь, речь идет о ВНЖ по мотивам индивидуальной трудовой деятельности ([бизнес-иммиграция](#)) и о ВНЖ по мотивам выбранного места жительства ([residenza elettiva](#)).

Наличие жилья является одним из требований для получения ВНЖ в Италии, или попросту пермессо. Однако итальянские власти не предоставляют преимущество обладателям собственной недвижимости при выдаче ни одного из видов на жительство. Это означает, что если Вашей целью является именно иммиграция, то достаточно просто арендовать недвижимость, не замораживая средства.

Если Вам необходимо получить вид на жительство, то наиболее простыми и выгодными вариантами являются: ВНЖ по мотивам индивидуальной трудовой деятельности ([бизнес-иммиграция](#)) и ВНЖ по мотивам выбранного места жительства ([residenza elettiva](#)). Каждый из них имеет свои преимущества. Чтобы сделать выбор в пользу одного из двух ВНЖ, необходимо четко обозначить для себя цели и приоритеты. А далее погрузиться в порядок получения ВНЖ по бизнес-иммиграции или ВНЖ для так называемых пенсионеров, или финансово независимых граждан.

Если вашей целью является именно покупка недвижимости, то наш обзор поможет Вам понять нюансы, связанные с покупкой жилья в Италии.

Кроме того, мы приведем примерный [расчет налоговой нагрузки](#), которой сопровождается сделка купли-продажи на рынке недвижимости Италии.





Предложение на рынке недвижимости Италии разнообразно и способно удовлетворить вкус самых взыскательных россиян. Цена квадратного метра варьируется.

- Ожидаемо дорогое жилье в туристических зонах. Однако, даже приобретая эксклюзивную недвижимость, можно ошибиться с выбором и однажды увидеть под окном бульдозер, который роет котлован для новостройки. Поэтому в качестве стабильных инвестиций подходит недвижимость в исторических центрах городов, на первых и вторых береговых линиях итальянских озер. Россияне останавливают свой выбор на апартаментах и виллах в Милане, на Лигурийском и Тосканском побережьях, озерах Комо, Гарда и Маджоре.
- Альтернативным вариантом может стать покупка бюджетного жилья под реконструкцию либо исторически ценной недвижимости под реставрацию. Выгода заключается в возможности воспользоваться льготами и кредитами, которые предоставляет итальянское государство обладателям такой недвижимости. К примеру, бонус первого дома, о котором речь пойдет ниже, распространяется не только на покупку, но и на реконструкцию жилья, в частности, в целях повышения его энергоэффективности.
- Отсутствие вблизи недвижимости должной инфраструктуры - крупных автомагистралей, аэропорта, путей следования общественного транспорта, социально важных объектов - значительно удешевляет стоимость не только скромной квартиры, но и виллы. Однако в погоне за выгодным предложением стоит заглянуть немного вперед. Данное жилье не годится для арендного. Если Вы, как владелец, готовы мириться с неудобствами, то потенциальные арендаторы подыщут себе более комфортный объект.

После того, как Вы остановили свой выбор на наиболее оптимальном варианте жилья, позаботьтесь о защите Ваших прав. Воочию убедитесь в качестве постройки и отделки Вашего будущего дома, а также изучите документацию по жилью. В Италии зачастую требуется проявить настойчивость в требовании документов у настоящих хозяев, так как недостаточно глубокая проверка соответствия жилья всем требованиям и регламентам может привести к печальным последствиям в будущем.

Иностранцам, планирующим иммиграцию в Италию, целесообразно обратиться к профессионалам, которым итальянское законодательство не кажется тайной за семью



печатами.

Специалисты нашей компании возьмут предварительную проверку недвижимости на себя и составят итоговый акт, который позволит Вам сделать окончательный выбор и перейти к следующему этапу - непосредственно покупке недвижимости.

Формальности по приобретению Вы также можете доверить нашей компании. Они состоят из следующих этапов:

- Потенциальный покупатель делает продавцу официальное предложение о покупке (proposta irrevocabile d'acquisto), в котором предлагает цену за недвижимость. Эта цена является окончательной.
- Вместе с предложением покупатель оставляет залог в размере 2-5% -20 % от цены.
- После принятия предложения продавцом составляется предварительный договор, в котором прописываются все детали сделки. На этом этапе проводится документальная проверка недвижимости, а также, клиент может заказать проверку состояния дома или квартиры. Очень важно отобразить все детали желаемого исхода документальной и фактической проверок уже на этапе составления предварительного договора, чтобы иметь возможность отказаться от сделки, если жилье по каким-то причинам не будет им соответствовать.
- В завершение проводится нотариальная проверка, которая завершается подписанием нотариального акта о переходе права собственности. Далее покупатель выплачивает сумму за купленную недвижимость и оплачивает налоги и другие платежи сверх стоимости дома.



Налоги и расходы сверх стоимости дома

Покупка жилья в Италии сопряжена с уплатой налогов и пошлин. Сумма варьируется и зависит от стоимости и статуса объекта.

При покупке у застройщика дома, который сдан в эксплуатацию менее 5 лет назад



(первичный рынок), будьте готовы понести следующие расходы:

- Наиболее значительным по сумме является НДС на недвижимость. Для иностранцев он составляет 10% от стоимости стандартного объекта и 22% от стоимости объекта класса “люкс” Льготная ставка НДС предназначена для покупателей своего первого дома (prima casa), о чем расскажем ниже.
- Кроме того, оплате подлежат кадастровый, ипотечный и регистрационный налоги. Ставка каждого из них 200 евро независимо от класса недвижимости.

При покупке дома у нестроительной компании или частного лица (вторичный рынок):

- НДС уплате не подлежит.
- Регистрационный налог в данном случае зависит от статуса дома для семьи. Стандартной ставкой для второго и последующих домов является 9%. При покупке по программе prima casa также предусмотрены льготы.
- Ипотечный и кадастровый налоги составят 50 евро для любого объекта.

К статье расходов, связанных с покупкой недвижимости в Италии, следует также отнести оплату гонорара нотариуса (около 2% от стоимости недвижимости) и юридических услуг, стоимость которых колеблется в пределах 1500 евро.

Налог на покупку земли с целью последующего строительства недвижимости уплачивается в размере 9% от суммы сделки. Ставка НДС на объекты коммерческого фонда находится на уровне 20%.

Подробнее об актуальных налогах можно прочитать [здесь](#).

Бонус первого дома для иммигрантов

Стоит обратить внимание на налоговые льготы и преференции, так называемый «бонус первого дома», который предлагают итальянские власти покупателям своего первого жилья.

Бонус первого дома (prima casa) доступен как резидентам Италии, так и тем, кто планирует им стать в ближайшие 18 месяцев.

Если Вы планируете купить первый дом в Италии с применением льгот до закрепления своего правового статуса резидента, процедуру получения вида на жительство необходимо максимально ускорить. Существует определенный риск не успеть в течение 18 месяцев прописаться в муниципалитете, к которому относится купленная недвижимость.

Наша компания рекомендует клиентам не отказываться от выгодной сделки и гарантирует получение вида на жительство в Италии в течение 3 месяцев в режиме тесного двустороннего сотрудничества и оперативного взаимного реагирования на все получаемые запросы.

Итак, какие стимулы предусматривает итальянское государство для приобретающих первый дом?

- На первичном рынке предлагается снижение НДС на дом с 10% до 4%.
- Регистрационный налог на покупку дома на вторичном рынке снижается до 2% на основании того, что бонус первого дома позволит уплатить указанный налог с



кадастровой стоимости объекта, исходя из принципа цена / стоимость. В этом случае кадастровый и ипотечный налоги составляют 50 евро.

- Налоговый кредит может быть предоставлен лицам, которые продают и выкупают свой дом в течение 12 месяцев, и включает возможность вычитания подлежащего уплате налога из уже уплаченного налога за покупку предыдущего дома.

Новинкой в итальянском законодательстве стала возможность распространить налоговые льготы и на второй дом. Обязательным условием является продажа предыдущего имущества в течение 12 месяцев со дня покупки нового.



Доверьтесь профессионалам

Таким образом, покупка недвижимости в Италии является непростой процедурой. Формальности по сопровождению сделки целесообразно доверить профессионалам.

Специалисты нашей компании оказывают весь спектр услуг: проконсультируют Вас в выборе жилья, подготовят пакет документов и будут сопровождать не только до момента получения ключей от Вашего итальянского дома.

Мы оказываем поддержку и после завершения процедуры покупки жилья, когда возникает необходимость совершения [регулярных платежей, связанных с эксплуатацией недвижимости](#).

