

Налоги при покупке недвижимости в Италии

Налоги при покупке недвижимости в Италии

Источник: <http://www.agenziaentrate.gov.it>

Инвестиции в недвижимость Италии связаны с дополнительными расходами. Их размер зависит от стоимости жилья. Ниже приведены основные налоги и пошлины, которыми облагается покупка недвижимости в Италии.

Расходы при покупке составляют примерно 10% от стоимости объекта

Единовременные налоги и расходы при покупке жилья

НДС на недвижимость в Италии по закону является самым крупным единовременным налогом на собственность. Налог на недвижимость в Италии для иностранцев составляет 10% от цены продажи нового объекта, однако если объект категории "люкс", то размер НДС - 20% (эти цифры относятся к объектам первичного рынка). На вторичном рынке НДС не взимается. НДС на коммерческую недвижимость составляет 20%. Но: резидент, приобретающий свой первый дом, платит НДС 4% от оценочной стоимости жилья.

Регистрационный налог, или налог реестра (Imposta di Registro)

Ипотечный и кадастровый сборы или налоги (Imposta Ipotecaria e Catastale).

Налог на покупку земли под строительство - 9%. Сельскохозяйственные земли иностранцам не продаются, однако если вы резидент, то налог на покупку таких земель - 15%.

Гонорар нотариуса составляет порядка 2% от стоимости недвижимости, а юридические услуги итальянского юриста обойдутся не дешевле €1500.

Приведенные выше ставки актуальны для неэлитной недвижимости. Элитная недвижимость (abitazione di lusso) облагается повышенными налогами.

Более подробные данные налогов при покупке недвижимости приведены в таблице:

Продавец	Тип	НДС	Регистрационный налог (Imposta di registro)	Ипотечный налог (Imposta ipotecaria)	Кадастровый налог (Imposta catastale)							
Второй дом	-----	9%	50 €	50 €		Частное лицо или нестроительная компания	Первый дом	-----	2% (с минимумом 1000 евро)	50 €	50 €	
Строительная компания (или занимающаяся ремонтными работами)	Объекты построены менее 5 лет назад	4% для первого дома	200 €	200 €	200 €							
		10% для второго дома (кроме класса люкс)	200 €	200 €	200 €							
		22% для класса люкс	200 €	200 €	200 €							

