

Italian
PROPERTIES

Comprare una proprietà in Italia

Ville, appartamenti, masserie ed hotel in vendita in Italia



www.italian.properties



Cosa possiamo fare per te?

- Vi guideremo attraverso il processo di acquisto.
- Supporto nel finanziamento dell'immobile.
- Apertura di un conto corrente bancario e gestione delle utenze locali.
- Offriremo un servizio di gestione immobiliare completo.
- Ristrutturazione dell'immobile.
- Assistenza nell'arredamento dell'immobile.
- Affitti settimanali senza problemi con un "ritorno sull'investimento" ottimale.

Fasi di acquisto

INTERESSE



FASE DI OFFERTA



"COMPROMESSO"



Il Notaio

Ricerca approfondita della posizione, dell'immobile e delle condizioni locali.

L'acquirente presenta un'offerta vincolante al venditore, in cui si impegna a pagare, tramite bonifico bancario, circa il 10% del prezzo totale, se l'offerta viene accettata e firmata.

Questo contratto definisce più chiaramente la transazione vera e propria. Questo passaggio può essere saltato se l'immobile è pronto per essere abitato e il tempo tra l'offerta/accettazione e l'atto notarile è normalmente inferiore a 2 mesi.

Entrambe le parti firmano il contratto preliminare e normalmente viene concordato e versato un secondo acconto.

È possibile conferire procura ad una terza persona che parli italiano e che possa firmare la proposta per conto dell'acquirente.

L'acquirente può versare l'acconto sul conto bancario del notaio: questo è il meccanismo più sicuro in cui l'acconto e poi l'intero prezzo di acquisto vengono versati al notaio.

L'acquirente decide a quale notaio rivolgersi e paga il notaio.

Il notaio è responsabile nei confronti di tutte le parti ed è legalmente responsabile di tutti i documenti controllati.



Definizione di "Valore Catastale"

Il "Valore Catastale" è il valore registrato presso l'ufficio del Catasto. Normalmente, questo valore catastale è da 3 a 5 volte inferiore al prezzo di acquisto. Il "Valore Catastale" è importante solo se un immobile viene acquistato da un privato, non da un costruttore. Questo valore viene calcolato dall'ufficio del Catasto e nessuno può influenzare questo calcolo. Esempio: un immobile viene acquistato per 300.000 euro. Normalmente, il "Valore Catastale" dell'immobile sarebbe di circa 100.000 euro. Se si acquista da un privato, l'imposta viene calcolata sui 100.000 euro = il valore inferiore (non sui 400.000 euro).

Acquisto da non residente - Imposte e spese

Da un privato

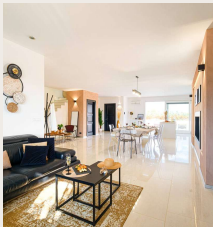
- Si paga il 9% di imposta sull'importo ridotto denominato "Valore Catastale".

Da un costruttore

- Si paga 10% di IVA sull'importo totale.

Per entrambe le opzioni di acquisto si applicano i seguenti costi:

- 3% + IVA come commissioni d'agenzia sull'importo totale.
- Circa 3.500 euro per il notaio.
- Circa 250 euro per le spese di registrazione del contratto.



In caso di mutuo

- Si paga il 2% di imposta sull'importo totale del mutuo.
- Circa 2.000 euro in più per il notaio
- Circa 800 euro di imposta di registro ipotecario

Acquisto da residente, prima casa - Tasse e spese

Se si acquista da un privato, la TASSA di registro si riduce dal 9% al 2%.

Se si acquista da un costruttore, eventuale IVA, si riduce dal 10% al 4%.

L'imposta sul possibile mutuo si modifica dal 2% allo 0,25%.

Tutto il resto rimane invariato.

Questo vale anche per i cittadini italiani residenti all'estero che continuano a risiedere all'estero e che non possiedono altri immobili in Italia.

Questo vale anche per gli stranieri residenti in Italia o che si impegnano a trasferire la propria residenza nel comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto.

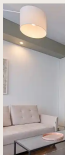


Principali differenze nel processo di vendita

- I cittadini di quasi tutti i paesi del mondo possono possedere una casa in Italia. Non c'è alcuna differenza tra stranieri e italiani.
- Aprire un conto corrente bancario è molto semplice, oppure è necessario un "acconto" presso il notaio.
- L'intera procedura è molto semplice, personale e sicura.
- Nelle proprietà di nuova costruzione, le cucine non sono fornite.
- L'acconto e il saldo finale vengono pagati direttamente al venditore.
- La legge italiana prevede che il costruttore garantisca la proprietà di nuova costruzione (e stipuli un'assicurazione a copertura di tale garanzia) per 10 anni per gravi difetti di costruzione, 2 anni per tutti gli impianti di gas, elettricità e acqua e 1 anno per piccoli difetti dell'edificio.

Notaio

- Le parti acquirente e venditore non hanno avvocati, poiché il notaio è responsabile di tutti i documenti.
- Il "giorno del notaio", tutte le parti coinvolte sono presenti in una stanza e la procedura dura circa 1 o 2 ore.
- Di solito, in questo processo è coinvolto un traduttore per l'intero documento o per la "Procura".
- Si consiglia la presenza all'atto notarile; in alternativa, è possibile firmare una procura a una persona di lingua italiana o a noi per firmare per vostro conto. Potete farlo presso il vostro notaio nel vostro paese di residenza, che provvederà poi all'apostillazione.





Informazioni sui mutui

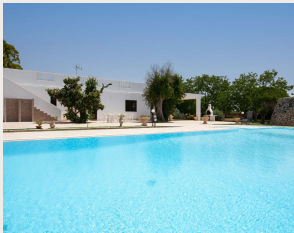
- I tassi di interesse attuali sono circa il 3,3% per i mutui a tasso fisso e circa il 2,9% per i mutui a tasso variabile.
- I tassi di interesse sono calcolati sul tasso di interesse variabile europeo noto come "Euribor". Esistono tre tipi di Euribor: uno varia mensilmente, il secondo ogni tre mesi e l'ultimo ogni sei mesi.
- C'è un "aumento" del tasso base, generalmente calcolato a circa il 2,7%.
- Non sono previste penali di alcun tipo per il rimborso parziale o totale di un mutuo.
- Ottenere un mutuo dal 50% al 60% del valore totale è relativamente semplice. Sono richiesti gli stessi documenti della maggior parte dei paesi occidentali.
- È quasi impossibile ottenere mutui a tasso fisso, ma in Italia è un'opzione molto praticabile.

Imposte sulle plusvalenze e diritti di successione

Imposta sulle plusvalenze:

- Per i non residenti, l'imposta è del 26% se l'immobile viene venduto entro cinque anni (se il suo valore è aumentato). Non sono previste imposte sulle plusvalenze dopo questi cinque anni.
- Per i residenti, la stessa regola si applica alle imposte sulle plusvalenze, con l'eccezione che se l'immobile viene venduto entro cinque anni e ne viene acquistato uno nuovo entro un anno, e l'immobile venduto era anche la residenza principale, non è dovuta alcuna imposta sulle plusvalenze. Tutte le spese di agenzia, notaio e ristrutturazione possono essere dedotte dall'importo totale prima di calcolare l'importo dell'imposta sulle plusvalenze da pagare.

Le imposte di successione sono quasi pari a zero in Italia. Consigliamo a tutti i potenziali acquirenti di verificare la propria situazione fiscale in materia di successione nel proprio paese di residenza.



Costi di gestione

- Le bollette sono molto simili a quelle degli altri principali paesi occidentali.
- Le spese condominiali possono variare significativamente. Si prega di tenere conto delle dimensioni del giardino, della presenza di una piscina e di eventuali ristrutturazioni previste. Il costo medio per un appartamento con due camere da letto con un giardino di dimensioni normali e una piscina è di circa 1.500 € all'anno. L'ICI/IMU (imposta comunale sugli immobili) è di circa 800-1.000 € all'anno per un appartamento con due camere da letto, fino a 2.000 € all'anno per una villa.
- L'ICI/IMU (imposta comunale sugli immobili) è di circa 600-800 € all'anno per un appartamento con due camere da letto, fino a 1.500 € all'anno per una villa. In Italia non è prevista alcuna imposta sulla proprietà.
- È richiesta una dichiarazione dei redditi annuale, il cui costo è di circa 160 € a proprietario.
- Un certificato di gas costa 150 € all'anno.



Italian
PROPERTIES

Contattaci

Il progetto www.Happy.Rentals è appena partito con 40 uffici fisici distribuiti in tutta Italia.



+39 328 4617633

+39 366 2177448



info@italian.properties

marcello.mariano@happy.rentals



www.italian.properties

www.happy.rentals

www.villainpuglia.it