

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI WE WŁOSZECH

Podatki przy zakupie nieruchomości we Włoszech.

Inwestowanie w nieruchomości to decyzja, którą zawsze należy bardzo dokładnie rozważyć. Świat nieruchomości jest szeroki, zróżnicowany i pełen pułapek.

Jednym z aspektów, które należy wziąć pod uwagę jest z pewnością aspekt fiskalny, zarówno związany z fazą zakupu, jak i fazą zarządzania, zwłaszcza jeśli nieruchomości będzie przeznaczona do wynajęcia.

W niniejszym artykule, który jest pierwszą częścią serii poświęconej inwestycjom w nieruchomości we Włoszech, poruszamy kwestię opodatkowania na etapie zakupu nieruchomości mieszkalnej.

Nierezydenci, którzy posiadają nieruchomości we Włoszech, podlegają, co do zasady, tym samym regułom co rezydenci, zarówno jeśli chodzi o podatki pośrednie związane z zakupem, jak i podatki bezpośrednio związane z posiadaniem/zarządzaniem.

Przeanalizujmy teraz podatki od zakupu w zależności od rodzaju sprzedawcy i kupującego.

W przypadku zakupu "pierwszego domu – prima casa" istnieje możliwość znacznego obniżenia podatków i uzyskania dodatkowych korzyści podatkowych.

Po pierwsze, ważne jest, aby zrozumieć, w jakich przypadkach zakup nieruchomości może mieścić się w definicji "pierwszego domu". Istnieją pewne cechy, które nieruchomość musi posiadać, ale także pewne obowiązki, które kupujący musi spełnić, aby sprzedaż mogła uzyskać dostęp do korzyści.

Nabywana nieruchomość nie może być nieruchomością luksusową, a zatem, aby uzyskać korzyści związane z zakupem pierwszego domu, nie może należeć do kategorii katastralnych A/1 (rezydencje okazałe), A/8 (wille) i A/9 (zamki i pałace o wybitnych walorach artystycznych i historycznych).

Nieruchomość musi znajdować się w gminie, w której nabywca zamieszkuje lub pracuje. Zwolnienia podatkowe są przyznawane również w przypadku, gdy nabywca przeniesie miejsce zamieszkania do gminy w ciągu 18 miesięcy od zakupu. Oświadczenie o zamiarze zmiany miejsca zamieszkania musi być zawarte, pod rygorem przepadku, w akcie kupna.

Nabywca nie może być właścicielem innych lokali mieszkalnych w tej samej gminie, w której chce nabyć "pierwszy dom - prima casa", nawet we wspólnocie majątkowej z małżonkiem lub poprzez

umowy o użytkowanie, najem lub zamieszkiwanie w takich lokalach. Wymóg ten musi zostać zgłoszony w akcie zakupu.

Nabywca nie może być właścicielem innej nieruchomości w całym kraju zakupionej z ulgą podatkową "pierwszy dom - prima casa".

Po ustaleniu tego aspektu możemy rozważyć podatki w zależności od rodzaju sprzedawcy i kupującego przy zakupie nieruchomości mieszkalnej.

1) Sprzedający - osoba fizyczna, firma która nie dokonała budowy, firma budowlana po 5 latach od zakończenia prac / nabywca - osoba fizyczna – spełnienie przesłanki „prima casa”

Podatek od czynności prawnych 2% od wartości katastralnej nieruchomości (dochód katastralny x 115,50)

Podatek hipoteczny € 50,00

Podatek od wpisu do księgi wieczystej € 50,00

2) Sprzedający - firma deweloperska w ciągu 5 lat od zakończenia budowy / nabywca osoba prywatna spełniająca przesłanki „prima casa”

VAT 4% od wartości sprzedaży

Podatek od czynności prawnej € 200,00

Podatek hipoteczny € 200,00

Podatek katastralny € 200,00

3) Sprzedający - osoba fizyczna/nabywca - osoba fizyczna – brak przesłanki „prima casa”

Podatek od czynności prawnej 9% od wartości katastralnej nieruchomości (renta x 126)

Podatek hipoteczny € 50,00

Podatek od wpisu do księgi wieczystej € 50,00

Koszty notarialne

4) Sprzedający - firma deweloperska w ciągu 5 lat od zakończenia robót / nabywca - osoba prywatna – brak przesłanki „prima casa”

VAT 10% od wartości sprzedaży (22% w przypadku nieruchomości luksusowych: kategoria katastralna A/1 - A/8 - A/9).

Podatek od czynności prawnej € 200,00

Podatek od hipoteki € 200,00

Podatek od wpisu do księgi wieczystej € 200,00

5) Sprzedający – firma, która nie dokonała budowy/nabywca - osoba prywatna – brak przesłanki „prima casa”

Podatek od czynności prawnej 9% od wartości katastralnej (renta x 126)

Podatek hipoteczny € 50,00

Podatek katastralny € 50,00

6) Sprzedający - osoba prywatna/nabywca - spółka – przesłanka „prima casa” nigdy nie może być spełniona

Podatek od czynności prawnej 9% od wartości rynkowej sprzedaży

Podatek hipoteczny € 50,00

Podatek od wpisu do księgi wieczystej € 50,00

7) Sprzedający - firma deweloperska w ciągu 5 lat od zakończenia robót / nabywca - spółka przesłanka „prima casa” nigdy nie może być spełniona

10% VAT od wartości sprzedaży (22% w przypadku nieruchomości luksusowych: kategoria katastralna A/1 - A/8 - A/9).

Podatek od czynności prawnej € 200,00

Podatek od hipoteki € 200,00

Podatek od wpisu do księgi wieczystej € 200,00

8) Sprzedający – firma która nie dokonała budowy/kupujący spółka przesłanka „prima casa” nigdy nie może być spełniona

Podatek od czynności prawnej 9% od wartości rynkowej sprzedaży

Podatek rejestracyjny € 200,00

Podatek hipoteczny € 200,00

Podatek katastralny € 200,00