

БРОШЮРА ПО НАЛОГАМ В ИТАЛИИ

При приобретении и сдаче в аренду недвижимого имущества, законодательство Италии устанавливает обязанность по внесению в государственную казну налогов.

1. Налоги, возникающие при приобретении недвижимого имущества в Италии

Закон возлагает обязанность по уплате налогов при приобретении недвижимого имущества на **ПОКУПАТЕЛЯ**. У нового собственника возникает обязанность по уплате единовременных налоговых выплат, в момент заключения договора купли-продажи, а также по уплате ежегодного налога на собственность на недвижимость.

Существует несколько типов налогов, которые обязан уплатить покупатель, при приобретении недвижимого имущества:

1. кадастровый налог;
2. гербовый сбор;
3. ипотечный налог (взымается за внесение изменение в единый реестр права собственности);
4. регистрационный налог, в случае если продавцом является физическое лицо, или НДС, который возникает при приобретении недвижимости от застройщика.

Что касается первых трех вышеуказанных налогов, они взимаются в качестве фиксированной суммы, которая в настоящий момент составляет от €50,00 до €200,00, в зависимости от того, используются или нет налоговые льготы покупателем при приобретении недвижимости.

Чуть более подробно необходимо остановиться на последнем из указанных налогов, который, по сути, является наиболее существенной цифрой. Величина регистрационного налога зависит от нескольких параметров:

- являются ли продавец и покупатель юридическими или физическими лицами;
- от использования/не использования налоговых льгот покупателем при покупке недвижимости;
- от кадастровой стоимости объекта недвижимости

Для большей наглядности мы представили этот расчет в виде таблицы:

НАЛОГИ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ИТАЛИИ

ПОКУПАТЕЛЬ	ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО	ПРОДАВЕЦ	
		ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО	ЗАСТРОЙЩИК (ЮР. ЛИЦО)
		9% от кадастровой стоимости объекта	10% НДС от стоимости объекта, указанной в договоре
2% от кадастровой стоимости объекта с использованием налоговых льгот (min 1000 евро)	4% от стоимости объекта, указанной в договоре с использованием налоговых льгот		
ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	9% от стоимости, объекта указанной в договоре (налоговых льгот не предусмотрено)	10% НДС от стоимости объекта, указанной в договоре (налоговых льгот не предусмотрено)	

Кадастровая стоимость объекта недвижимости всегда значительно ниже его рыночной стоимости. Кадастровая стоимость рассчитывается исходя из данных, содержащихся в кадастровом паспорте, умноженных на коэффициент, который изменяется в случае, если вы используете /не используете налоговые льготы.

Использование налоговых льгот невозможно при приобретении недвижимости, относящейся к категории люкс (в кадастре A/1 и A/8, а также соответствующей характеристикам, данным в законе).

При приобретении коммерческой недвижимости действует иная система налогообложения, использование налоговых льгот также невозможно.

Ежегодный налог на собственность, рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, с применением коэффициентов, которые также изменяются в соответствии с фактом использования/ не использования налоговых льгот.

Данный расчет проводят специальные подразделения по налогам муниципалитета, в котором находится объект имущества, оплату возможно совершить в 2 этапа: аванс и окончательный расчет.

2. Налоги, возникающие при аренде недвижимого имущества в Италии

При сдаче в аренду недвижимого имущества у собственника (арендодателя) так же возникает обязанность по уплате налогов на доход, полученный от аренды.

Закон устанавливает обязанность арендодателя по регистрации договора аренды в налоговой инспекции. С 2011 года существуют 2 формы регистрации договора: обычная и режим фиксированной ставки «cedolare secca». Право выбора формы регистрации остается за арендодателем. Налоговые ставки изменяются в связи с использованием той или иной формы регистрации договора.

Для большей наглядности мы представили систему налогообложения при сдаче в аренду в виде таблицы:

Договор аренды жилого помещения Арендодатель (физ. Лицо)

Арендатор	Налоги и сборы	Регистрация договора	
		Обычный режим	Режим фиксированной ставки
Физ. лицо	Гербовый сбор	17,6 евро за каждые 4 страницы (100 строк) договора	нет
	Гос.пошлина за регистрацию	2% от годовой стоимости аренды, оплачивается каждый год, при первой регистрации min 67 евро	нет
	Налоговая база	95% годовой стоимости аренды	100% годовой стоимости аренды
	Налоговая ставка	рассчитывается от совокупного дохода, включая доход от аренды, мин. ставка 23%	фиксированная ставка 21% от стоимости аренды, не суммируется с остальными доходами
Юр. лицо	Гербовый сбор	17,6 евро за каждые 4 страницы (100 строк)	Данный вид регистрации договора не предусмотрен
	Гос.пошлина за регистрацию	2% от годовой стоимости аренды, оплачивается каждый год, при первой регистрации min 67 евро	
	Налоговая база	95% годовой стоимости аренды	
	Налоговая ставка	рассчитывается от совокупного дохода, включая доход от аренды, мин. ставка 23%	

Режим фиксированной налоговой ставки может применяться только при договорах аренды жилой недвижимости, заключенных между физическими лицами.

НАША КОМАНДА



Плетнева Жанна

Менеджер по работе с клиентами

Образование высшее юридическое, по специальности гражданское право.

Последние 13 лет жила и работала в Италии, где приобрела уникальный опыт в сфере недвижимости, налогообложения, банковской системы, оформления вида на жительство.

Заключала и сопровождала сделки купли-продажи и аренды недвижимости на рынке Италии, с участием граждан России, Франции, Германии и Саудовской Аравии на общую сумму около €40 млн. в том числе крупные сделки с бюджетом €3 млн. Хорошо знает специфику и менталитет итальянцев, свободно владеет итальянским языком.

Сделайте первый шаг к покупке недвижимости в Италии и оформлению ВНЖ!
Назначьте нам встречу!

Первая консультация - бесплатно!

Звоните: 8 800 555 3 789 /Звонок по России бесплатный/

Пишите: z.pletneva@an2dom.ru

Приезжайте к нам в офис: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка д. 1, оф. 540

www.an2dom.ru

www.italia2dom.ru