



ATT KÖPA FASTIGHET I ITALIEN.

Vi har försökt sätta ihop en liten guide över skillnaderna mellan att köpa en fastighet i Sverige och att köpa en fastighet i Italien. Uppgifterna i det här lilla häftet har vi hämtat från våra italienska mäklar-kollegor och advokater.

ATT KÖPA FASTIGHET I SVERIGE

Att förvärva hus eller lägenhet i Italien är lite annorlunda jämfört med att köpa fastighet eller bostadsrätt i Sverige. I Italien betraktas både hus och (ägar-) lägenhet som fast egendom, fastighet. I Sverige sköter i allmänhet fastighetsmäklaren alla kontroller på inskrivningsmyndigheten alternativt med bostadsrättsföreningen. Den svenska mäklaren skriver också köpekontrakt och köpebrev och sköter allt annat som har med köpet/försäljningen att göra. Köparen av ett svenskt objekt betalar i allmänhet 10% i handpenning när köpekontraktet undertecknas. Handpenningen insätts på mäklarens klientmedelskonto tills eventuella villkor för köpet är uppfyllda. När villkoren är uppfyllda utbetalas handpenningen till säljaren och mäklaren har rätt att erhålla sin provision.

Vid tillträdet upprättas ett köpebrev som undertecknas av parterna och som sedan skickas vidare till inskrivningsmyndigheten. När det är beviljat betalar köparen stämpelskatt om 1,5 % av köpeskillingen (3 % för juridisk person).

ATT KÖPA FAST EGENDOM I ITALIEN

I Italien delas köpet i allmänhet upp i tre faser

1. När köpare och säljare är överens skriver den blivande köparen ett bindande **"bokningsavtal"** (proposta irrevocabile d'acquisto) som mäklaren överlämnar till säljaren. Samtidigt betalar den blivande köparen in en överenskommen bokningsavgift som ligger på 5 000 euro. Bokningsavgiften bekräftar köparens intention att förvärva fastigheten och förhindrar säljaren att förhandla med och sälja till någon annan spekulant. I och med undertecknandet av detta avtal är båda parter bundna att underteckna det preliminära kontraktet (contratto preliminare eller compromesso).
2. Det **preliminära kontraktet** (contratto preliminare eller compromesso) är ett privat kontrakt mellan köpare och säljare där alla detaljer som ska finnas med i köpebrevet är reglerade: köpeskillingen som ska betalas, tillträdesdatum och olika villkor. I det preliminära kontraktet finns också en beskrivning av fastigheten och dess struktur och ägarförhållande (ungefär som svenskt gravationsbevis från inskrivningsmyndigheten) så som det finns antecknat i den lokala "inskrivningsmyndigheten" (Nuovo Catasto Edilizio Urbano eller Catasto Terreni). I det här kontraktet garanterar säljaren att fastigheten inte belastas av några rättsliga fel. Även om det här är ett privat (inte officiellt) kontrakt så är det en stark rekommendation att Notarius Publicus sköter den här delen så att hen kan kontrollera dessa uppgifter samt att hen kontrollerar om fastigheten är belånad om det finns pantbrev på drift o s v. När det preliminära köpekontraktet undertecknas erlägger köparen 20% av den överenskomna köpeskillingen i handpenning (caparra confermativa). Handpenningen utbetalas direkt till säljaren. Om köparen bryter avtalet och "hoppar av" förlorar hen handpenningen. Om säljaren bryter avtalet är han skyldig att återbetala handpenningen plus lika mycket till. Mäklaren har nu rätt att erhålla sin provision. I Italien betalar köparen provision, 3 % , på den överenskomna köpeskillingen.
3. Det officiella, **slutgiltiga kontraktet** (ungefär som **köpebrev**) skrivs inom 1- 3 månader efter att det preliminära kontraktet är undertecknat (datumet bestämdes i det preliminära kontraktet). Det officiella kontraktet undertecknas av båda parter framför Notarius Publicus. Resterande köpeskillning betalas till säljaren. Nu är fastigheten officiellt överförd till köparen. Köparen betalar notarien: ca 3 000 - 3 500 euro eller max 4% av den officiella köpeskillingen. Köparen ska också betala 10% av den officiella köpeskillingen i IVA (moms). Är fastigheten permanentbostad är moms 3%. Från 2007 ska köparen dessutom ska betala upp till 4% i "catasto" beroende på i vilken kommun fastigheten är belägen. I den här kommunen betalar man bara 50 euro i catasto. Om det är en permanentbostad utgår ingen "catasto". Fastigheten och den nya ägaren registreras hos "Ufficio del Catasto" och "Conservatoria dei Registri Immobiliari", ungefär som vår inskrivningsmyndighet. Efter kontraktet (köpebrevet) är undertecknat tar det ca tre veckor innan den nya ägaren får äganderättshandlingen (lagfartsbeviset).

Nödvändiga dokument

- Styrkt kopia av passet, eller passen, om det är mer än en köpare.
- Personbevis för utlandet (stämplat och undertecknat).
- En adress i Italien.
- Italienskt personnummer (codice fiscale). Alla som bor eller äger en fastighet i Italien måste ha italienskt "personnummer". Det är nödvändigt för att få underteckna köpebrevet samt för att få teckna telefon-, el- och gasabonnemang. Med kopian av ditt pass hjälper dig notarien att få ett sådant nummer.
- Italienskt bankkonto. Det underlättar om du har konto i en italiensk bank för att lättare kunna betala el, gas, och dylikt.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten "ICI"(Imposta Comunale sugli Immobili) är en kommunal skatt baserad på taxeringsvärdet. I den här kommunen betalar man 500-700 euro per år beroende på bostadens storlek. Dessutom betalas en sophämtningsskatt (Rifuti Solidi Urbani) vilken är mycket låg.

Reavinstskatt

Efter 5 år utgår ingen reavinstskatt.

Säljer du fastigheten tidigare betalar du 50 % av vinsten (efter alla avdrag) i skatt.

KOSTNADER VID KÖP AV FASTIGHET I UMBRIEN

- Köparen betalar 10 % av den officiella köpeskillingen i "IVA" (moms). (3 % om det är en permanentbostad).
- Köparen betalar 3 % av köpeskillingen i mäklararvode.
- Köparen betalar 50 euro "catasto". För permanentbostäder utgår ingen "catasto".
- Köparen betalar ca 3 000-3 500 euro till Notarius Publicus för olika kontroller samt kontraktet.
- Köparen betalar upp till 500 euro för registrering av köpet i olika officiella böcker.

Fasta kostnader för driften

Du får räkna med en fast årskostnad för lägenheten på mellan 15-17 euro/kvm. Detta inkluderar den fasta kostnaden för vatten, el, gas, kommunalskatt samt skötseln av den gemensamma poolen och trädgården.

Det finns separata mätare för el, gas och vatten, du betalar för det du konsumerar

Advokat

Vi rekommenderar att du anlitar en advokat, som talar ett språk som du väl förstår, för att upprätta det preliminära kontraktet. Advokaten kostar ca 100 euro per timme. Om du inte redan har kontakt med någon advokat så har vi några duktiga advokater att rekommendera.

Svenskar som köpt i Umbrien

Vi lämnar gärna ut namn, telefon och mail till dem som köpt genom oss i Umbrien så du kan få direkt info från någon/några som har erfarenhet av hur det är att köpa, äga och bo i Umbrien. Du har också möjlighet att hyra lägenhet i flera av projekten så du kan känna dig för innan du bestämmer dig.