



I CONSIGLI DEL PROFESSIONISTA: REGOLE DI ACQUISTO

THE PROFESSIONAL ADVICE: ACQUISITION RULES

Per avere chiare informazioni sugli aspetti fiscali e legali sul possesso di un immobile a Venezia abbiamo intervistato il dottor Guido Terranova.

In order to have clear informations on legal and financial aspects linked to thwe ownership of a property in Venice, we interviewed the accountant Guido Terranova.

Quali sono le incombenze al momento dell'acquisto di un immobile, da un punto di vista fiscale, per uno straniero che acquista casa in Italia e di conseguenza a Venezia?

I soggetti stranieri per poter eseguire un acquisto in Italia di un bene immobile devono preliminarmente identificarsi fiscalmente in Italia, richiedendo il rilascio del codice fiscale presso la rappresentanza diplomatico-consolare italiana nel paese di residenza.

Alternativamente, al pari di qualsiasi cittadino che ne sia sprovvisto, possono richiederlo a un qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, allegando alla richiesta idoneo documento di riconoscimento in corso di validità.

What is required of foreign nationals when buying a property in Italy (and therefore in Venice) from a tax point of view?

In order to buy a property in Italy foreign nationals must first obtain a "codice fiscale" a personal tax identification number issued by the Italian Consulate in his/her country of residency. Alternatively the foreign national in question may request the "codice fiscale" at any local Revenue & Customs office providing a valid ID document along with the application.

Nel caso di cittadini residente in Paesi extra UE, possono essere esibiti, alternativamente, i seguenti documenti:

- il passaporto valido, con relativo visto (quando prescritto), o altro documento riconosciuto dalle autorità italiane;
- l'attestazione di identità rilasciata dalla rappresentanza diplomatica o consolare in Italia del Paese di appartenenza;
- il permesso di soggiorno valido.

L'acquisto di una proprietà immobiliare deve avvenire con atto di compravendita, il rogito, stipulato da un notaio, che provvederà al deposito dello stesso presso le Autorità competenti, di modo che avvenga la trascrizione della proprietà presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I costi all'acquisto dell'immobile ad uso abitazione sono indicativamente i seguenti:

1) spese notarili, tra cui i diritti di voltura (55,00 € a titolo di tributo speciale catastale)

2) imposta di registro, per la quale è prevista l'applicazione di diverse aliquote:

- 2% quando il venditore è un soggetto privato o un'impresa, la vendita è esente IVA e l'immobile è una prima casa;
- 3% in caso di acquisto di immobili di interesse storico, artistico e archeologico;
- 9% quando il venditore è un soggetto privato o un'impresa, la vendita è esente IVA e l'immobile NON è una prima casa;

200 € in misura fissa quando il venditore è un'impresa, la vendita è soggetta ad IVA;

3) imposta ipotecaria: in misura fissa di 50 € per tutti i tipi di vendita (anche immobili di interesse storico, artistico e archeologico), tranne quando il venditore è un'impresa e la vendita è soggetta ad IVA, nel qual caso l'imposta è pari a 200 € in misura fissa.

4) imposta catastale: in misura fissa di 50 € per tutti i tipi di vendita (anche immobili di interesse storico, artistico e archeologico), tranne quando il venditore è un'impresa e la vendita è soggetta ad IVA, nel qual caso l'imposta è pari a 200 € in misura fissa.

Pur essendo prima casa, non possono fruire dell'imposta al 2% gli immobili cui sono attribuite le categorie catastali: le abitazioni di tipo signorile (cat. A/1), le abitazioni in ville (cat. A/8),

NON EU citizens may, alternatively, provide the following documents:

- valid passport with visa (if relevant) or any other proof of ID accepted by the Italian authorities;
- identity certification issued by the Italian Consulate in the country of residency;
- valid residency permit.

In order for a property to be purchased a notary prepares the deed of sale (rogito) to be provided to the relevant authorities in order for the property to be registered at the Land Registry.

The costs for the purchase of a domestic property generally are the following:

1) notary fees, including the lease transfer of €55,000

2) Stamp Duty to be applied according to various rates:

- 2% in case the buyer is an individual or a company, the purchase is vat free and the asset is his/her first property
- 3% in case the property is a listed building
- 9% in case the buyer is an individual or a company, the purchase is vat free and the asset is not a first property

A fixed €200 fee in case the buyer is a company and the purchase is subject to VAT

3) A fixed €50 mortgage tax for all type of purchase (including listed buildings). When the buyer is a company and the purchase is subject to VAT the fee is €200.

4) Land Registry Free: €50 for all type of purchase (including listed buildings). When the buyer is a company and the purchase is subject to VAT the fee is €200.

Even if the property is a first property the rate at 2% is not applicable in the following cases: luxury homes (cat.



i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (cat. A/9).

Sempre in caso di acquirente straniero, quali sono le incombenze dopo l'acquisto di un immobile?

Successivamente al rogito, devono essere assolti i seguenti adempimenti:

1. comunicazione di cessione del fabbricato da inviare alla Questura;
2. comunicazione al Comune dei dati per determinazione delle imposte e servizi locali;
3. eventuali vulture delle utenze presso i competenti enti gestori;
4. nel caso di fabbricato inserito in un condominio, comunicazione all'Amministratore del trasferimento di proprietà.

Quali sono le tasse da pagare per uno straniero che acquista casa a Venezia?

Il regime di tassazione di un immobile di proprietà di un cittadino che non risiede in Italia prevede il pagamento delle imposte derivanti dal possesso dello stesso.

In particolare, è prevista la tassazione sul reddito di persone fisiche (Irpef), esatta annualmente previa presentazione di apposita dichiarazione fiscale, dei cosiddetti redditi da fabbricati derivanti dal possesso (immobile c.d. "a disposizione")

ovvero dai proventi della locazione a terzi soggetti di un'unità immobiliare.

Tale tipologia di reddito prevede la tassazione in base alla rendita catastale, in caso di uso diretto del bene, ovvero in base ai canoni di locazione percepiti annualmente. Per immobili ubicati a Venezia, la base imponibile ai fini Irpef sui canoni di locazione è ridotta al 75% del loro ammontare.

I redditi da fabbricati vanno sommati ad eventuali altri redditi prodotti in Italia e assoggettati a tassazione ordinaria, salvo l'opzione, in determinati casi, ad una forma di tassazione agevolata, la c.d. "cedolare secca".

Questa formula è sostitutiva di Irpef, imposta di registro e di bollo dovuti sul contratto di

A/1), villas (cat. A/8), castles, listed historic buildings (cat. A/9).

What is required of foreign nationals after buying a property in Italy ?

Following the completion one must:

- notify the police station of the new lease;
- inform the Local Council for tax purposes and local services;
- set up/transfer the various utilities through the relevant suppliers;
- In case the property is in a block, one must inform the Managing Agency about the new lease holder.



A foreign national who buys a property in Venice is subject to what taxes?

A foreign national who is not resident in Italy is subject to be taxed based on the possession of the property in question.

In particular individuals are subject to an annual taxation on their income (income tax) called Irpef prior submission of one's tax declaration on revenue resulting from the possession of a property, that is to say from potential rental income.

In case of direct use of the asset, this type of revenue is taxed according to the value that the land Registry will have attributed to the property, or according to the

annual rent received. For properties located in Venice, the taxable amount for income tax purposes is capped at 75%.

All revenue resulting from real estate must be added to any other potential revenue achieved in Italy subject to normal taxation, except for the option in certain cases of a leaner form of taxation (c.d. "cedolare secca") instead of Irpef, registry free and stamp duty on the lease, with rates between 10% and 21%.

Real estate assets are also subject to annual taxation by the local council. A property owner is liable to pay IMU, a municipal property tax, unless the property is used as the primary residence as well as TASI for which both the owner and the user are liable. Finally the occupant of

locazione, con aliquote che vanno dal 10% al 21%.

Gli immobili sono assoggettati anche ad imposte annuali locali: l'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Nel caso in cui il compratore sia un cittadino italiano residente all'estero, iscritto all'Anagrafe degli Italiani all'Estero (A.I.R.E.), sono previste agevolazioni in termini di tassazione in caso di immobile tenuto "a disposizione".

Che impatto fiscale ha uno straniero quando vende il proprio immobile a Venezia?

In caso di cessione dell'immobile può derivare una c.d. plusvalenza, vale a dire una differenza positiva tra l'incasso alla vendita e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dell'immobile ceduto, aumentato dei costi inerenti l'immobile stesso.

Tale plusvalenza costituisce un reddito imponibile ai fini Irpef, se deriva da una cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, rientrando nella categoria dei c.d. "redditi diversi" e, come tale, tassato in base all'aliquota ordinaria.

Costituisce un'eccezione a questa regola il caso in cui le unità immobiliari urbane cedute entro i cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione, siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, cioè, il coniuge, dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo per la maggior parte del periodo di possesso. In tal caso la eventuale plusvalenza non è assoggettata a tassazione ordinaria.

the property is liable to pay TARI to cover waste and refuse collection and disposal.

In the event the buyer is an Italian national who resides abroad and who is registered at the Registry of Italians Resident Abroad (A.I.R.E), he or she will be subject to favourable taxation in case the asset is kept empty.

When selling a property in Venice what taxation is a foreign national liable to?

When selling a property there might result a capital gain, that is to say a positive equity between the amount received for the sale and the amount paid for the property or the cost of construction of the building which is now being sold.

Such capital gain constitutes a taxable income for IRPEF purposes, in case the asset is sold within 5 years of purchase, falling within the category of "different income" and as such taxed at the standard rate.

An exception to this rule is the case whereby a property sold within 5 years of purchase or construction has been used for most of the time as the primary abode of the buyer or his/her family, that is to say the spouse, up to third-degree relatives and up to second-degree in-laws. In such case the potential capital gain is not subject to ordinary taxation.



Guido Terranova
Accountant