

***PRAKTISK VEJLEDNING
VED HUSKØB
I ITALIEN
2010***



Den Italienske Ambassade i København
Handelsafdeling

Tel +45/ 3962 6877 - Fax +45/3962 2599

www.ambcopenaghen.esteri.it



Forord ved Ambassadøren

Kære læsere

Det er mig en fornøjelse af kunne præsentere denne "Praktiske vejledning ved huskøb i Italien", som er udarbejdet af Ambassadens handelsafdeling i samarbejde med Advokat Sandra Moll fra Advokatkontoret på Vester Voldgade 90, København V.

I de senere år har man registreret en konstant stigning i de udenlandske investeringer på det italienske ejendomsmarked.

De smukke landskaber og vore byers uforlignelige kunst- og kulturarv udgør, sammen med den højt skattede livsstil, en perfekt kombination af enestående elementer, der adskiller Italien fra et hvilket som helst andet sted i verden.

For mange udlændinge er et besøg i vort land og dets 20 regioner en oplevelse, som hver gang er anderledes og uforglemmelig, og som stadigt oftere danner grobund for ønsket om at købe en ejendom.

Dette kræver et vist kendskab til boligmarkedet og bistand fra en advokat, hvilket er en forudsætning for en vellykket bolighandel.

Nærværende vejledning er udarbejdet som en del af Ambassadens service til danske investorer med interesse for det italienske boligmarked ud fra et ønske om at give dem et større indblik og dermed en bedre mulighed for at planlægge og træffe de nødvendige foranstaltninger før udvælgelsen og købet af en ejendom i Italien.

Vejledningen, som også findes på hjemmesiden www.ambcopenaghen.esteri.it under rubrikken "News", er tænkt som en samling grundlæggende, praktiske oplysninger og altså ikke som en erstatning for professionelle eksperters vurderinger indenfor de behandlede emner eller som erstatning for andre, mere specialiserede vejledninger på området.

*København, Danmark
d. 19. november 2010*

Med venlig hilsen

Carlo Tripepi



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indledning	4
Find den rigtige ejendom	6
Ejendomsmægleren	6
Købstilbud	7
“Compromesso” (den foreløbige aftale).....	8
Registrering af “Compromesso”.....	9
Ejendommens anvendelse	9
Notarskøde	10
Købers pligter efter underskrivelse af skødet.....	11
Omkostninger i forbindelse med køb af ejendom.....	11
Skatter og afgifter på ejendommen efter købet.....	12
Udlejning af den købte ejendom	12
Opførelse af en ny ejendom	12
Renovering af den købte ejendom	13
Familie- og arveretlige forhold	13
Retslige følger af køb/salg af ejendom, hvor en eller begge parterne er gift med fælles- eller særeje	13

Redaktion ved

Maria Pia Bianconi – Funktionær for økonomi- og handelsfremme
e-mail: commerciale.copenaghen@esteri.it



DISCLAIMER: Da denne vejledning har karakter af en rent informativ introduktion, fralægges ethvert ansvar for forhold eller handlinger, der måtte hidrøre af informationerne i nærværende tekst. De indeholdte oplysninger udgør ikke en juridisk vurdering fra Ambassadens side. Det kan således ikke garanteres, at oplysningerne er udtømmende, ligesom disse heller ikke kan erstatte en vurdering fra en advokat, som praktiserer i den pågældende retskreds og har kendskab til den relevante lokale lovgivning.

***For yderligere tekniske og juridiske oplysninger, bedes De rette henvendelse til Advokat Sandra Moll ved Advokatkontoret i Vester Voldgade 90 (www.rrkobenhavn.dk), (www.vv90.dk) eller Handelsafdelingen ved Italiens Ambassade i Danmark (commerciale.copenaghen@esteri.it).*

Indledning

Ifølge *New York Stock Exchange's* seneste rapport fra 2010, faldt de direkte ejendoms-investeringer i Italien i 2009 med 10% set i forhold til 2008, medens Europa i samme periode oplevede et dyk på 40%. Særligt kontorbygninger har været investorerne foretrukne mål. I løbet af 2009 dalede andelen af hjemlige investeringer, dvs. fortaget af italienere, fra 58% i 2008 til 48% i 2009, hvorimod man så en stigning i andelen af *cross-border* investeringer (hvor den ene af parterne er italiensk og den anden udenlandsk).

Ligesom i udlandet har også de italienske boligpriser været præget af nogle mere eller mindre markante fald, som især er slået igennem i forhandlingsfasen. Sænkningen af bankrenten for boliglån har skabt en vis dynamik på det italienske boligmarked, hvor huspriserne varierer betydeligt fra region til region.

Der kan også være store udsving i prisen på lejligheder, alt efter hvilken bydel de er beliggende i. Ejendommens værdi påvirkes også af, hvilken boligkategori, den hører ind under – luksusbolig, bolig i villakvarter, almennyttigt boligbyggeri, landejendom. Ifølge de seneste tal fra den italienske husejersammenslutning *Confedilizia*, har Venedig de højeste ejendomspriser (se nedenfor) efterfulgt af det centrale Rom og Milano. Vær opmærksom på, at priserne er betydeligt lavere i byernes udkantsområder.

De laveste huspriser finder man i Syditalien og den gennemsnitlige huspris per kvadratmeter er beregnet til:

€ 3.327 i Norditalien;

€ 3.160 i det centrale Italien;

€ 2.232 i Syditalien og på øerne.



Herunder ses en tabel over de gennemsnitlige boligpriser per kvadratmeter (2009-priser) i de italienske regioners hovedbyer:

<i>Norditalien</i>	<i>Minimumspris per kvm.</i>	<i>Maksimumpris per kvm.</i>
Trento	€ 870	€ 3.540
Torino	€ 1.900	€ 4.500
Bologna	€ 1.600	€ 4.500
Milano	€ 2.100	€ 7.570
Venedig	€ 2.080	€ 9.570
Aosta	€ 700	€ 2.900
Trieste	€ 520	€ 2.750
Genova	€ 1.100	€ 3.940
<i>Mellemitalien</i>		
Rom	€ 2.200	€ 8.000
Firenze	€ 1.600	€ 4.900
Pescara	€ 980	€ 3.080
Perugia	€ 900	€ 3.100
Ancona	€ 1.130	€ 3.360
<i>Syditalien</i>		
Potenza	€ 940	€ 2.420
Cagliari	€ 850	€ 2.450
Campobasso	€ 1.050	€ 3.080
Catanzaro	€ 700	€ 2.100
Palermo	€ 800	€ 1.300
Bari	€ 1.000	€ 2.400
Napoli	€ 850	€ 4.450



Find den rigtige ejendom

Det sker ofte, at man under en ferie ser nogle steder, man "falder for" og nogle "til salg" skilte, eller at man standser ved de mange ejendomsmægleres forretninger, som findes overalt i Italien, med priser på ejendomme til salg.

Det er bestemt tilrådeligt at søge rådgivning hos de autoriserede ejendomsmæglere i området. Vær opmærksom på, at ikke alle ejendomsmæglere i Italien er autoriserede. Er man i tvivl, kan man altid kontrollere hos det lokale handelskammer, "Camera di Commercio" hvor der findes en liste over de autoriserede ejendomsmæglere ("Ruolo Provinciale dei Mediatori). Er mægleren autoriseret, skal dette desuden fremgå af dennes brevpapir.

Ejendomsmægleren skal også være i besiddelse af en fuldmagt fra ejendommens ejer, som giver ham ret til at sælge ejendommen.

Mægleren skal desuden være i besiddelse af et identitetskort, som skal forevises kunden på forlangende.

En god ejendomsmægler bør kunne give en god rådgivning omkring skattemæssige, juridiske og administrative forhold både før og efter købet og om nødvendigt i forbindelse med optagelse af lån, finansiering, ombygning og udlejning af den købte ejendom.

Der findes forskellige sammenslutninger af ejendomsmæglere, der opererer gennem omfattende franchising netværk og kan tilbyde en bred vifte af ydelser tilpasset efter de forskellige behov, både hvad angår boliger og investeringer.

Det er ofte muligt at se ejendommene on-line ved at gå ind på de relevante hjemmesider, som nemt kan findes via de elektroniske søgemaskiner. Særligt effektive er de såkaldte "Borse immobiliari" dvs. databaser over faste ejendomme hos det lokale handelskammer, som giver mulighed for gratis søgning, og, mod betaling af et honorar, for vejledning samt den nødvendige faglige bistand (f.eks. vurdering, tilstandsrapport, oplysninger om lån, tingbogsudskrifter samt oplysninger om panterettigheder over fast ejendom). Det kan også være nyttigt – og fornøjeligt – at tage på en virtuel rejse til en række områder og til de største byer i Italien via de "virtual tours", som det italienske Ministerium for Turisme har lagt ud på sin hjemmeside www.italia.it/en/discover-italy.html.

At se nogle billeder af den ejendom, man ønsker at købe, er ikke nok. Det er tilrådeligt at besøge og undersøge ejendommen, helst i dagtimerne. Man kan aftale et møde på stedet via e-mail eller ringe til ejendomsmæglerens kontor, der udbyder ejendommen til salg.

Ejendomsmægleren

Ejendomsmægleren i Italien kan være en mægler ("mediatore") eller en autoriseret repræsentant ("mandatario").

I det første tilfælde betales mæglerens provision som regel af begge kontraherende parter, dvs. at mæglerens honorar deles mellem køber og sælger. Mægleren har til opgave at gennemføre handelen og formidle kontakten mellem parterne samt informere dem om enhver relevant undersøgelse og oplysninger af interesse.

Er der derimod tale om en "agente mandatario", vil det være køber, der betaler provisionen, og mægleren vil udelukkende handle i sin klients interesse.

Køberen er typisk forpligtet til at underskrive en formidlingsaftale, der regulerer forholdet med ejendomsmægleren og de tjenesteydelser, sidstnævnte skal levere.



Denne kontrakt skal læses og analyseres nøje, før den underskrives. Man skal være særligt opmærksom på beløbet og vilkårene for betaling af provisionen, som kan variere fra ejendomsmægler til ejendomsmægler (normalt mellem 2 og 4% af den endelige købesum) + moms (20%).

På dette stadium er det vigtigt at afgøre, om ejendommen skal erhverves personligt eller på vegne af en virksomhed, og om den skal registreres som "prima casa" dvs. hovedbopæl" eller som "seconda casa" feriebolig, idet dette har både juridiske og skattemæssige konsekvenser, som vil blive nærmere beskrevet nedenfor.

Danmark og Italien har underskrevet en dobbeltbeskatningsaftale (Bekendtgørelse nr. 8 af 12. februar 2003), som man bør læse (den findes på engelsk på www.skm.dk/public/billeder/dbo/italien.pdf).

Alle udenlandske købere/investorer har pligt til at erhverve et italiensk skattnummer, "numero di codice fiscale", som kan rekvireres ved henvendelse til det italienske konsulat i København.

Den konsulære afdeling tildeler imidlertid ikke italiensk skattnummer til selskaber og andre juridiske personer. Ønsker en juridisk person at få tildelt et italiensk skattnummer, er det nødvendigt at henvende sig til det lokale skattekontor i Italien (Agenzia delle Entrate).

Det anbefales, at man rådfører sig med en advokat inden underskrivelsen af et dokument, således at man sikrer sig, at man fuldt ud forstår, hvad man skriver under på.

Generelt kan man erhverve fast ejendom i Italien som fysisk person. Ejendommen vil da blive registreret i den fysiske persons navn eventuelt sammen med ægtefællen, hvis køberen er gift og har fællesjeje. Det er også muligt at købe en ejendom på vegne af børn eller tredjepersoner.

Eller det kan ske i et selskabs navn.

Ejendommen vil da blive købt af et nyt selskab stiftet efter italiensk ret, eller af et nyt eller allerede eksisterende udenlandsk selskab. I sidstnævnte tilfælde skal det udenlandske selskab være registreret i Italien.

Når man har fundet ejendommen, som man ønsker at købe, skal der i alle tilfælde uarbejdes en købsaftale. Dette skal ske ved en notar, hvis honorar (i størrelsesordenen 2-3% af købesummen + 20% moms) betales af køberen. Honorarstørrelsen kan variere afhængig af den faste ejendoms endelige pris, omkostningerne til vurdering og undersøgelser af ejendommen samt gebyrer og afgifter til tinglysning.

Køberen skal via ejendomsmægleren sikre sig at den ejendom, som han er interesseret i at købe, er retmæssigt registreret i tingbogen, og at ejendomsmægleren har eneret til at sælge ejendommen. Hvis dette ikke skulle være tilfældet, kan den samme ejendom være til salg hos andre ejendomsmæglere.

I sidstnævnte tilfælde anbefales det, at man beskytter sig ved at udfærdige et købstilbud ("**proposta d'acquisto**"), som kun forpligter køberen og ikke sælgeren, der vil have ret til at acceptere eller afslå det.

Købstilbud

Normalt er købstilbuddet uigenkaldeligt for en periode på max.15 dage. Det er



almindeligt (men ikke obligatorisk) at overdrage mægler / sælger en check med henblik på at forhindre, at ejendommen sælges til anden side.

Man bør være særligt påpasselig før underskrivelsen af et købstilbud og ved udstedelsen af en check, der skal være dateret, udstedt til sælgeren, krydset, ikke-overdragelig og udtrykkeligt angive at være depositum som garanti for købet (**deposito fiduciario a garanzia**). Dette depositum vil blive kaldt ”**caparra confirmatoria**” (udbetaling), hvis tilbuddet accepteres af sælger.

Hvis sælgeren imidlertid ikke accepterer forslaget, vil køberen være berettiget til tilbagebetaling af beløbet udbetalt som depositum uden renter.

Det samme vil ske i tilfælde af, at køberen ikke vil købe på grund af forbehold af retlig karakter.

Meningen med tidsfristen i købstilbuddet er, at køberen har tid til at foretage alle de nødvendige undersøgelser af ejendommen, sikre sig dokumentation for at sælgeren er ejer af ejendommen, eventuelle byrder, der påhviler ejendommen, tingbogsoplysninger, at ejendommen er lovligt bygget, at der ikke findes bank- og kreditforeningslån eller andre lån, der skal indfries, panterettigheder, der skal aflyses etc.

Disse undersøgelser skal omhyggeligt gennemføres med bistand fra en advokat, en byggesagkyndig (”geometra”) eller en arkitekt, som den ejendomsmægler man har valgt, ofte vil kunne henvise til.

Hvis køberen ønsker at finansiere handlen gennem et banklån, skal køberen sørge for, at sælgeren er indforstået med, at der stiftes pant i ejendommen for lånet.

Compromesso (den foreløbige aftale)

”Compromesso”, også kaldet den foreløbige aftale (”Contratto Preliminare”), medfører ikke ejerskifte men bevirker, at hver part forpligter sig til henholdsvis at sælge og købe dvs. at underskrive skødet inden for en bestemt dato i overværelse af en notar. Den foreløbige aftale udarbejdes af ejendomsmægleren og gennemgås af en advokat for at undgå eventuelle fejl, udeladelser eller misforståelser, der kan have utilsigtede retlige følger og være til hinder for de efterfølgende forhandlinger. I forbindelse med udarbejdelse af ”compromesso” og forud for dens underskrivelse skal man undersøge og gennemgå alle dokumenterne vedrørende ejendommen og kontrollere de oplysninger, man har fået som følge af undersøgelserne.

”Compromesso” indeholder vilkår for, hvordan den aftalte købesum skal erlægges, samt for betaling af udbetalingen, den såkaldte ”**Caparra confirmatoria**” svarende til 10-30% af købesummen. Juridisk set er det meget vigtigt, om udbetalingen defineres som ”caparra confirmatoria”, idet køberen vil tabe dette beløb, hvis han træder tilbage fra aftalen uden gyldig grund, og sælgeren beslutter at annullere aftalen. Omvendt hvis sælgeren ikke respekterer aftalen, vil han være forpligtet til at tilbagebetale det dobbelte beløb af udbetalingen (”caparra confirmatoria”).

Er der derimod tale om ”**Caparra penitenziale**”, kan hver part opsige kontrakten. Hvis der er køber, der opsiger, vil han miste dette beløb, mens hvis det er sælger, der træder tilbage fra aftalen, skal sælgeren returnere det indbetalte beløb til køberen.

På dette tidspunkt vil køberen aflevere en check til sælger med den aftalte udbetaling. Den købesum, der fremgår af købsaftalen, vil være underlagt beskatning og vil blive



anvendt som grundlag for momsregningen og den eventuelle anmodning om banklån.

”Compromesso” kan udarbejdes som et offentligt dokument (dvs. et dokument oprettet af en notar), eller som en privat aftale mellem parterne underskrevet for en notar til bekræftelse af underskrivernes identitet. I begge tilfælde skal aftalen indeholde følgende:

- ♣ Parternes navn, fødselsdag, fødested og italiensk skattnummer
- ♣ Hvis køber eller sælger er et ægtepar, datoen for ægteskabets indgåelse og hvorvidt ægtefællerne har sær-/fælleseje.
- ♣ En beskrivelse af ejendommen samt angivelse af, hvor ejendommen er registreret i tingbogen.
- ♣ Hvis ejendommen er solgt møbleret skal der udarbejdes en liste over det indbo, der sælges sammen med ejendommen. Listen skal vedlægges kontrakten.
- ♣ Ejendommens adresse (by, vej og husnummer).
- ♣ En erklæring fra sælgeren om, at ejendommen ikke er udlejet, at der på ejendommen ikke er tinglyst pantebrev, servitutter, tredjemands rettigheder osv., eller en erklæring om, hvilke servitutter, pantebrev osv., der hviler på ejendommen.
- ♣ Dato inden for hvilken skødet skal underskrives for notaren og angivelse af datoen for overtagelsen samt eventuelle sanktioner i tilfælde af manglende overholdelse.
- ♣ En erklæring fra sælgeren om, at ejendommen er i overensstemmelse med de gældende regler om byggeri og byplanlægning.
- ♣ Parternes underskrift, sted og dato.

Registrering af ”compromesso”

”Compromesso” skal tinglyses i tingbogen på det kompetente matrikelkontor (Agenzia del Territorio). I forbindelse med tinglysningen skal der betales en særlig afgift, således at køber får en yderligere beskyttelse i forhold til sælger. I praksis drejer det sig om at tinglyse en kopi af ”compromesso” på tinglysningskontoret med henblik på at undgå, at den samme ejendom sælges til flere købere samtidig, og – i det tilfælde hvor sælgeren er et byggefirma – for at beskytte køber mod mulige risici i tilfælde af byggefirmaets konkurs.

Tinglysning anbefales især, når der går forholdsvis lang tid mellem underskrift af ”compromesso” og underskrift af skødet.

Ejendommens anvendelse

Når man køber fast ejendom i Italien, skal man sørge for, at ejendommen er godkendt til beboelse. Sælgeren er forpligtet til at aflevere en beboelsesattest, dvs. en attest udstedt af sundhedsmyndighederne, som bekræfter, at huset kan anvendes til beboelse.

Ejendommens anvendelse fremgår af tingbogen. Hvis ejendommen ikke er godkendt til beboelse, skal du ansøge om beboelsesattest hos kommunen og søge om at ændre ejendommens anvendelse på matrikelkontoret. Mange huse sælges uden attest for beboelighed, enten fordi de oprindeligt blev bygget til andet formål (en lade, et lager, kontor, osv.), eller fordi de er meget gamle.



Notarskøde

Inden skødets underskrift, modtager køberen en række dokumenter, enten af sælgeren eller notaren, som skal nøje gennemgås af købers advokat for at få en fuldstændig forståelse af oplysningerne heri. Disse dokumenter er angivet nedenfor:

- Adkomstskode dvs. et dokument, der beviser at sælgeren ejer ejendommen
- Attest der beviser om ejendommen befinder sig i by eller landzone
- Udstykningstilladelse (ved køb af ubebygget grund)
- Byggetilladelse
- Byggegodkendelse (i tilfælde af ombygning efter opførelsen af bygningen);
- Ibrugtagingsattest
- Forkøbsret (i tilfælde af historiske bygninger eller bygninger af kunstnerisk værdi);
- Tingbogsattest
- Ejerforeningsvedtægter
- Dokumentation vedrørende sikkerheden ved anlæg, adgangsforhold mv.
- Dokumenter der beviser, at ejendommen er i overensstemmelse med miljølovgivningen.

Den foreløbige købsaftale ("compromesso") for den faste ejendom skal efterfølges af et skøde, som skal udfærdiges af en notar. Skødet, der overdrager ejendomsretten til ejendommen endeligt fra sælger til køber, skal tinglyses i tingbogen.

Det er det vigtigste dokument og udfærdiges af en notar, som er en offentlig embedsmand og som sådan partsneutral.

I Italien skal alle dokumenter, som overdrager ejendomsretten til fast ejendom underskrives under overværelse af en notar, ellers er de ugyldige.

Notaren vælges normalt af køber, selv om ejendomsmæglere i regelen er i kontakt med en notar, som de sædvanligvis benytter sig af. Notaren har køberens fulde tillid og er forpligtet til at foretage undersøgelser af tingbogen for at sikre, at ejendommen faktisk er ejet af sælgeren og i øvrigt er fri for tredjemands rettigheder, såsom pant eller servitutter.

Notaren udarbejder skødet og under mødet mellem parterne på notarkontoret læses det højt af notaren. Oplæsningen sker på italiensk, så hvis en eller begge parter ikke forstår sproget, er tilstedeværelsen af en autoriseret tolk nødvendig.

Umiddelbart efter oplæsningen skal parterne underskrive skødet på hver side med deres fulde navn og dato. Bagefter følger udveksling af dokumenterne og udlevering af nøglerne til ejendommen.

Inden 20 dage efter skødets underskrivelse skal Notaren indlevere skødet på tinglysningskontoret til tinglysning. Køberen vil modtage en bekræftet kopi af det tinglyste skøde fra notaren.

De udgifter som skal betales i denne fase af handlen er følgende:

- Den resterende del af den aftalte købesum med fradrag af eventuelle tidligere udbetalinger;
- Betaling af notarhonorar
- Betaling af skat og afgifter af den indgåede handel. Notaren sørger for indbetalingen.

For det tilfælde at købet foretages delvis kontant og dels gennem optagelse af lån i



ejendommen, vil samtlige skatter og afgifter vedrørende overdragelsen fremgå af pantebrevet.

Købers pligter efter underskrivelse af skødet

Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen er køber forpligtet til at foretage følgende meddelelser:

- Meddelelse om overdragelsen af ejendom (jf. antiterrorlovgivningen) skal sendes til det lokale politikontor (questura)
- Meddelelse til kommunen angående ejendommens data således at myndighederne kan udmåle renovationsafgiften (TIA)
- Underretning til forsyningsselskaber (vand, elektricitet, gas, telefon) om ejerskifte;
- Meddelelse til ejendomsadministrator (i det tilfælde hvor ejendommen er del af en ejerforening) om ejerskifte, efter at have kontrolleret, at sælgeren ikke er i restance med betaling af de fælles udgifter.

Omkostninger i forbindelse med køb af ejendom.

Som allerede beskrevet ovenfor, er der forskellige gebyrer og afgifter, som indgår i de endelige samlede omkostninger ved køb af en ejendom.

Disse omkostninger er:

- Ejendomsmæglers honorar
- Notarudgifter, herunder tinglysningsafgift (€90) og stempelafgift (€ 230);
- Omkostninger ved skødet, der varierer afhængig af, hvem sælgeren er (privatperson, firma, der sælger fast ejendom og bygge- eller ombygnings firma) og afhængig af anvendelse af den omhandlede ejendom ("**prima casa**" dvs. den ejendom hvor man har bopæl, og hvor der er mulighed for skattelettelse, "**seconda casa**" som ikke tjener til permanent beboelse, eller "**uso ufficio**" eller "**industriale**" dvs. til kontor eller erhverv).

Er sælger en privatperson, skal køber betale følgende omkostninger:

- Registreringsafgift (imposta di registro) svarende til 7% af den offentlige ejendomsvurdering, som er angivet i skødet. Registreringsafgiften nedsættes til 3% for køb af "**prima casa**", eller hvis ejendommen er af historisk, kunstnerisk eller arkæologisk værdi.
- Ejerskifteafgift, svarende til 2% af den offentlige ejendomsvurdering. Er der tale om "**prima casa**", er afgiften fast og svarer til € 168,00.
- Tinglysningsafgift svarende til 1% af den offentlige ejendomsvurdering. Hvis ejendommen er "**prima casa**" er afgiften fast og svarer til €168,00.

Er sælgeren en virksomhed eller et selskab, skal køber betale moms på 4% (ved køb af "**prima casa**"), 10% (ved køb af "**seconda casa**") eller 19% (ved køb af luksusejendomme solgt af det byggefirma, som har opført eller restaureret ejendommen).



Skatter og afgifter på ejendommen efter købet.

De italienske skatter på fast ejendom skal betales til myndighederne gennem notaren og er delt i følgende grupper:

- Beskatning ved køb af fast ejendom dvs. skatter og afgifter ved overdragelse af ejendomsretten (registrering, pantebreve, moms og tinglysningsafgift).
- Ejendomsskatter, som skal betales både når ejeren er en fysisk og en juridisk person (selskaber): IRE /IRPEF, IRES, ICI, TIA) og indkomstskeer ved udlejning;
- Kapitalgevinstskat ved videresalg af ejendommen, hvis ejendommen sælges inden for de første 5 år.

Udlejning af den købte ejendom.

Hvis man beslutter sig for at få en indkomst ud af den købte ejendom, kan man udleje den og inden 48 timer meddele det lokale politikontor (commissariato) at der bor lejere i ejendommen.

Er lejeperioden længere end 30 dage, skal lejekontrakten registreres ved det lokale skattekontor (Ufficio delle Entrate). Registreringsomkostninger betales af begge parter med 50% hver. Ønsker ejeren derimod at udleje ejendommen til erhvervsbrug, for eksempel anvende den til hotel eller værelseudlejning, er det nødvendigt at indhente en række tilladelser fra de regionale myndigheder.

Hvis ejendommen udlejes, skal ejeren indgive selvangivelse hvert år, idet ejeren skal betale skat af lejeindtægterne.

Der findes forskellige standardkontrakter til forskellige former for udlejning. Den ejendomsmægler, der hjælper ved køb af ejendommen, vil være i stand til at oplyse, hvilken lejekontrakt der vil være mest hensigtsmæssig i det konkrete tilfælde, også i skattemæssig henseende.

Opførelse af en ny ejendom.

Hvis man køber en ubebygget grund, hvor man ønsker at bygge et hus, skal man have byggetilladelse fra kommunen ("licenza edilizia"). Denne tilladelse kan nægtes i særlige tilfælde, som f.eks. når jorden er registeret som skov, landbrugsjord, eller når der er fredningsbestemmelser på grunden. Det er derfor vigtigt, at man inden købet af en ubebygget grund, sikrer sig, at der ikke er noget til hinder for byggeriet ved at konsultere en arkitekt, der vil udarbejde et projekt, der skal forelægges kommunen til godkendelse.

I tilfælde af genopbygning af en eksisterende ruin er det nødvendigt at sikre sig, der ikke er fredningsbestemmelser i området. For eksempel, hvis man ønsker at restaurere et gammelt hus i byens gamle bydel ("centro storico"), vil dette kun kunne lade sig gøre ifølge fastsatte kriterier og kun ved brug af bestemte byggematerialer.

Hvis man køber et byggeprojekt, dvs. en ejendom, som endnu ikke er opført, er man nødt til at tage visse forholdsregler, da der er en risiko for, at entreprenøren/sælgeren går konkurs før byggeriet er færdigt. I tilfælde af konkurs mister køberen det beløb, der allerede er udbetalt til sælgeren og har kun mulighed for at anmelde sin fordring i konkursboet som en simpel fordring. En simpel fordring har meget få chancer for at



blive fyldestgjort – i hvert fald fuldt ud. For at undgå denne risiko kan man handle på to måder:

1. Køberen kan deponere købesummen på en spærret bankkonto, således at købesummen først betales til sælgeren ved skødets underskrivelse.
2. Kræve en bankgaranti.

Ifølge lov D.lgs. nr. 20/06/2005 nr. 122 skal alle kontrakter som omfatter ejendomme under opførelse, ledsages af en garanti fra en bank eller et forsikringselskab, som garanterer alle køberens forudbetalinger, som er erlagt inden skødet. Ved skødets underskrivelse skal køberen modtage en tiårig forsikring som garanti for eventuelle fejl og mangler ved byggeriet.

Renovering af den købte ejendom.

I tilfælde af ombygning/renovering af den faste ejendom er det muligt at opnå skattefradrag på særlige vilkår op til bestemte beløb, som angivet i lov DPR nr. 380/2001. Ifølge disse bestemmelser, som er indeholdt i ”T.U. dell’edilizia” (lovbekendtgørelse om byggeri), kan disse fradrag bevilges i tilfælde af ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, restaurering, sanering af gamle ejendomme og ombygning af lejligheder.

Familie- og arveretlige forhold.

Ved køb af fast ejendom kan der opstå problemer af familie- og arveretlig karakter, idet den italienske familie- og arvelovgivning på mange måder er forskellig fra den danske.

Disse problemer er ikke omfattet af det emne, som denne artikel beskæftiger sig med, og derfor er det ikke muligt at gå i detaljer, men vi ønsker at påpege følgende:

1. Et ægteskab mellem to personer af samme køn er ikke tilladt i Italien, og hvis to mænd eller to kvinder køber en ejendom sammen, kan de derfor ikke i forbindelse med underskrivelsen af skødet erklære, at de er gift og at de har fællesej eller særeje.
2. På det arveretlige område findes ”uskiftet bo” ikke i Italien. Hvis et ægtepar ønsker at sikre sig, at den længstlevende ægtefælle kan sidde i uskiftet bo, bør ægteparret kontakte en advokat med henblik på at skrive testamente i Danmark.

Retslige følger af køb/salg af ejendom, hvor en eller begge parterne er gift med fælles- eller særeje.

Det er af afgørende betydning for handlen at undersøge, om sælgeren er gift, og i bekræftende fald, hvilket formueforhold der er mellem ægtefællerne.

I tilfælde hvor sælgeren er gift og har særeje, er der ikke noget problem, fordi sælgeren er enejer af ejendommen og har fri rådighed over samme. Køberen skal blot bede sælgeren om at fremvise et dokument, der viser at ægtefællerne har særeje (for



eksempel kopi af vielsesattest eller ægtepagt, udarbejdet af en notar). Det er den notar, der udarbejder skødet, som skal sørge for, at disse dokumenter fremlægges.

I tilfælde hvor sælgeren har fælleseje er sagen mere kompliceret, fordi det er nødvendigt, at begge ægtefæller underskriver både den foreløbige aftale og det endelige skøde.

En aftale, som kun er underskrevet af den ene ægtefælle, forpligter ikke den anden, som ikke kan tvinges til at sælge ejendommen. I dette tilfælde kan køberen blot kræve de penge tilbage, der allerede er betalt og/eller – hvis køberen har betalt ”caparra confirmatoria” – en tilbagebetaling af det dobbelte af det deponerede beløb, men kun i forhold til den ægtefælle, som har underskrevet dokumenterne.

Et andet aspekt som skal fremhæves, er de handler hvor sælgeren er separeret eller skilt. I disse tilfælde skal man undersøge, om der findes en afgørelse fra den Domstol, der har afsagt separations- eller skilsmisdommen, som bestemmer, at boligen ejes af den ene ægtefælle alene. I mangel af en sådan afgørelse, er det en god idé til at tage sine forholdsregler og kræve underskrift af den tidligere ægtefælle.