

НАЛОГИ НА КУПЛЮ – ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ В ИТАЛИИ 2014 ГОД

Сводные таблицы налогообложения на покупку недвижимости в Италии на 2014 год.

Продажа коммерческой недвижимости в 2014

Продавец/Объект	Покупатель	НДС	Закон/Тариф	Регистрационный сбор	Реестровый и Кадастровый Налоги ⁽¹⁾
Недвижимость строительных компаний (в случае, если было строительство закончено не более 5 лет назад)	Любой	Облагается	Статья 10, н. 8-тер), Д.П.Р. 633/1972	22% ⁽²⁾	
Недвижимость, реставрированная строительными фирмами (в случае, если ремонтные работы были проведены не более 5 лет назад)	Любой	Облагается		10% ⁽³⁾	200 евро 3% + 1%
Юридические лица, отличные от двух предыдущих (фирмы по купле-продаже недвижимости, по управлению недвижимостью и другие юридические лица, обязанные платить НДС, а также строительные и ремонтные фирмы, закончившие работы более пяти лет назад)	Любой	Не облагается или облагается по опциону ⁽⁴⁾	Свободный или облагается 10% ⁽³⁾ или 22%		
Физические лица (управляющие недвижимостью, некоммерческие организации, которые не работают в режиме НДС)	Любой	Не облагается	Статья 1, Д.П.Р. 633/1972	9%	50 + 50 евро

⁽¹⁾ Фонды, инвестирующие в недвижимость, обладают льготным налогообложением при записи и передаче объектов (1,5% + 0,5%).

⁽²⁾ Тариф 10 % (н. 127-undecies, Таблица А, Часть Третья, Д.П.Р. 633/1972) в случае продажи коммерческой недвижимости, которая составляет часть здания «Тупини» (Закон. 408/1949, который разъясняет определенные пропорциональные нормы между коммерческими и жилыми объектами в пределах одного строительного комплекса). Чтобы подходить под данный половинчатый тариф, необходимо сослаться на актуальное состояние дел данного недвижимого комплекса, так как оригинальная ситуация, имевшая место на момент постройки здания, может не соответствовать действительности (Касс. 11.2.2003, н. 2004). Тариф 10 % накладывается (н. 127-quinquies, Таблица А, Ч.3, Д.П.Р. 633/1972) для продажи объектов недвижимости, подходящих для публичного использования (школы, казармы, больницы, санатории, детские летние структуры, сады, приюты, общественные центры для образовательных, лечебных, консультативных услуг и для благотворительности Р.М. 12.10.2007, н. 291/Е).

⁽³⁾ Для компаний по реставрации. Смотреть н. 127-quinquiesdecies, Таблица А, Ч.3, Д.П.Р. 633/1972, если реставрация окончена (С.М. 13.3.2009, н. 8/Е).

⁽⁴⁾ В случае выбора опциона по налогообложению. Налог можно оплатить уже в стадии предоплаты, в таком случае опцион должен быть указан уже в предварительном акте о продаже, если таковой будет зарегистрирован (С.М. 11.7.1996, н. 182).