

НАЛОГИ НА КУПЛЮ – ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ В ИТАЛИИ 2014 ГОД

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

Налоги на покупку жилой недвижимости ⁽¹⁾ с 2014

Продавец/Объект	Покупатель	НДС	Тип Недвижности/Закон	Регистрационный сбор	Реестровый и Кадастровый Налоги
Обязательное налогообложение					
Статья 10, н.8-бис), Д.П.Р. 633/1972					
Недвижимость, построенная строительными компаниями или реставрированная строительными фирмами (в случае, если строительство или ремонтные работы были проведены не более 5 лет назад)	Любой	4%	«Первый дом» ⁽³⁾		
		10%	Другое жилье	200 евро	200 + 200 евро
		22%	Недвижимость класса люкс		
Свободный от налогов или по выбору ⁽⁴⁾					
Статья 10, н. 8-бис), Д.П.Р 633/1972					
Недвижимость, построенная строительными компаниями или реставрированная строительными фирмами (в случае, если строительство или ремонтные работы были проведены более 5 лет назад), кроме социального жилья	Любой	Не облагается		Соответственно (2% если « первый дом » или 9% другое жилье)	50 + 50 евро
		4%	« Первый дом » ⁽³⁾		
		10%	Другие объекты жилья	200 евро	200 + 200 евро
		22%	Недвижимость класса люкс		
Свободный от налогов или по выбору ⁽⁴⁾					
Статья 10, н. 8-бис), Д.П.Р 633/1972					
Недвижимость, предназначенная для социального жилья Д.М. Инфраструктуры 22.4.2008 ⁽⁵⁾	Любой	Не облагается		Соответственно (2% если « первый дом » или 9% другое жилье)	50 + 50 евро
		4%	« Первый дом » ⁽³⁾		
		10%	Другие объекты жилья	200 евро	200 + 200 евро
Субъекты отличные от предыдущих двух (фирмы по недвижимости, управляющие недвижимостью, другие фирмы и другие юридические лица, в обязанности которых входит оплата НДС)	Любой	Не облагается	Статья 10, н. 8-бис), Д.П.Р 633/1972	2%	50 + 50 евро
				если « первый дом »	
				9%	50 + 50 евро
				другое жилье	

Физические лица				2%	50 + 50
(индивидуальные фирмы по управлению недвижимостью, не коммерческие организации, в обязанности которых не входят операции относящиеся к юридическим лицам)	Любой ⁽²⁾	Не облагается	Статья. 1, Д.П.Р 633/1972	если « первый дом »	евро
				9%	50 + 50
				другое жилье	евро

⁽¹⁾ *Жилая недвижимость, классифицированная в категориях для недвижимости под буквой А, исключение составляет категория А10.*

⁽²⁾ *Если покупатель является физическим лицом все три налога платятся по критерию цена-стоимость, т.е. налоги берутся с пересчитанной на текущий момент стоимости.*

⁽³⁾ *В случае неполучения прописки по новому месту жительства, в купленной недвижимости, в течение восемнадцати месяцев со дня покупки «первого дома» (дома, где покупатель будет жить и иметь прописку, резиденцию), покупатель лишается налоговой льготы и без штрафных санкций должен выплатить полную стоимость налога, предоставив в регистрационный офис прошение о доплате недостающей суммы налога (R.M. 31.10.2011, п. 105/E).*

⁽⁴⁾ *В случае, если в акте указан опцион о налогообложении. 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, п. 182).*

⁽⁵⁾ *Норматива, касающаяся налогообложения социального жилья была введена декретом D.L. 83/2012 L. 134/2012 (опубликованным в официальной газете G.U. 11.8.2012, п. 187) и действует с 12.8.2012.*