

***PRAKTISK VEJLEDNING
VED HUSKØB
I ITALIEN
2013***



***Den Italienske Ambassade i København
Handelsafdelingen***

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

www.ambcopenaghen.esteri.it



Forord ved Ambassadøren

Kære læsere

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

I de senere år har man set 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.

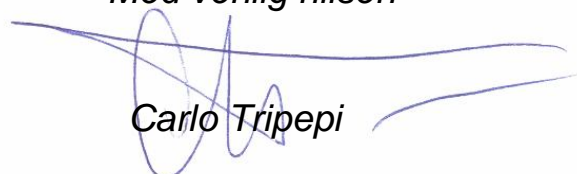
Dette kræver et vist kendskab til boligmarkedet og bistand fra en advokat, hvilket er en forudsætning for en vellykket bolighandel.

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

København, Danmark

Med venlig hilsen



Carlo Tripepi

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indledning	4
Find den rigtige ejendom	5
Ejendomsmægleren	5
Købstilbud	7
Købsaftalen	7
Registrering af købsaftalen.....	8
Ejendommens anvendelse	9
Notarskøde	9
Købers pligter efter underskrivelsen af skødet.....	10
Omkostninger i forbindelse med køb af ejendom.....	10
Skatter og afgifter på ejendommen efter købet.....	11
Udlejning af den købte ejendom	11
Opførelse af en ny ejendom	12
Renovering af den købte ejendom	12
Familie- og arveretlige forhold	12
Konsekvenser ved ejendomshandler, hvor sælger er gift og har fælles- eller særeje.....	13

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, Advokatkontoret (www.advokathusetbredgade.dk), eller Ambassadens Handelsafdeling (commerciale.copenaghen@esteri.it).*





Indledning

I 2012 og første halvdel af 2013, har der været et middelstort fald i huspriserne på landsplan. Priserne er dog faldet mindre i Mellem- og Syditalien samt på øerne, end i de norditalienske regioner. Man har endvidere registreret et fald i antallet af ejendomshandler og i særdeleshed en nedgang i antallet af huskøb finansieret med realkreditlån, på trods af det relativt lave renteniveau.

Huspriserne varierer betydeligt fra region til region, og sågar også fra by til by. Ejendommens værdi påvirkes også af hvilken boligkategori, den tilhører – luksusbolig, bolig i villakvarter, almennyttigt boligbyggeri eller landejendom.

Ifølge de seneste tal fra de italienske byggefirmaers brancheorganisation *Confedilizia*, har Venedig de højeste ejendomspriser (se nedenfor), efterfulgt af de centrale kvarterer i Rom og Milano. Vær opmærksom på, at priserne er betydeligt lavere i byernes udkantsområder.

De laveste huspriser finder man i Syditalien. Den maksimale gennemsnitspris per kvadratmeter for centralt beliggende huse er beregnet til:

€3.397 i Norditalien;

€3.205 i det centrale Italien;

€2.351 i Syditalien og på øerne.

Herunder ses en tabel over de gennemsnitlige boligpriser per kvadratmeter (2012-priser) i de italienske regioners hovedbyer:

<i>Norditalien</i>	<i>Minimumspris per kvm.</i>	<i>Maksimumpris per kvm.</i>
Trento	€ 1.600	€ 4.100
Torino	€ 1.700	€ 5.500
Bologna	€ 2.100	€ 6.200
Milano	€ 1.500	€ 7.500
Venedig	€ 2.080	€ 9.570
Aosta	€ 1.450	€ 3.800
Trieste	€ 1.500	€ 2.850
Genova	€ 1.750	€ 5.600
<i>Mellemitalien</i>		
Rom	€ 2.600	€12.400
Firenze	€ 2.400	€ 4.800
Pescara	€ 930	€ 3.800
Perugia	€ 1.000	€ 3.200
Ancona	€ 1.300	€ 2.600

Syditalien		
Potenza	€ 1.350	€ 2.850
Cagliari	€ 1.300	€ 3.000
Campobasso	€ 870	€ 3.300
Catanzaro	€ 530	€ 1.950
Palermo	€ 1.100	€ 2.700
Bari	€ 1.100	€ 3.300
Napoli	€ 1.350	€ 9.000

Find den rigtige ejendom

Det hænder, at man under en ferie ser nogle steder, man synes særligt godt om og nogle "til salg" skilte" eller at man standser ved de mange ejendomsmægleres forretninger, som overalt i Italien tilbyder forskellige investeringsmuligheder.

Det er bestemt en god idé at søge rådgivning hos de autoriserede ejendomsmæglere i området. Man bør i den forbindelse sikre sig, at mægleren er registreret i Ejendomsmæglerregistret ("Ruolo Provinciale dei Mediatori) hos det lokale handelskammer, "Camera di Commercio". Er mægleren autoriseret, skal dette desuden fremgå af firmaets brevpapir.

Ejendomsmægleren skal også være i besiddelse af en fuldmagt fra ejendommens ejer, som giver ham ret til at sælge ejendommen. Mæglere skal desuden have et professionelt id-kort.

Et kompetent ejendomsmæglerfirma skal kunne give en god rådgivning omkring skattemæssige, juridiske og administrative forhold både før og efter købet, samt om optagelse af lån, finansiering, ombygning eller udlejning af ejendommen.

Der findes i Italien forskellige ejendomsmæglerkæder, der opererer i omfattende franchising netværk og kan tilbyde en bred vifte af ydelser tilpasset efter de forskellige behov, hvadenten ejendommen er til privat brug eller et investeringsobjekt.

Det er ofte muligt at se ejendommene på de relevante hjemmesider, som nemt kan findes via de elektroniske søgemaskiner. Særligt effektive er de såkaldte "Borse immobiliari", dvs. ejendomsbørser hos de lokale handelskamre, hvor man kan søge gratis og hvor man, mod betaling af et honorar, kan få vejledning og den nødvendige faglige bistand (f.eks. vurdering, tilstandsrapport, oplysninger om lån, tingbogsudskrifter samt oplysninger om panterettigheder i fast ejendom). Det kan også være nyttigt – og sjovt – at tage på en virtuel rejse til en række områder og til de største byer i Italien via de såkaldte "virtual tours", som det italienske Turistministerium har lagt ud på sin hjemmeside www.italia.it/en/discover-italy.html.

Ejendomsmægleren

I Italien kan ejendomsmægleren kan være en mægler ("mediatore") eller en autoriseret repræsentant ("mandatario").





I det første tilfælde betales mæglerens provision som regel af begge de kontraherende parter (i det følgende kaldet ”parterne”). **Mægleren** har til opgave at formidle kontakten mellem parterne samt udvekslingen af de oplysninger, som er relevante for udarbejdelsen af kontrakten.

Er der derimod tale om en **autoriseret repræsentant** (”agente mandatario”), vil det være køber, der betaler provisionen, og repræsentanten vil udelukkende varetage sin klients interesser.

Køberen bliver typisk bedt om at underskrive en kontrakt, der regulerer forholdet med ejendomsmægleren og de tjenesteydelser, sidstnævnte skal levere. Denne kontrakt skal læses og gennemgås 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 (22%).

På dette tidspunkt 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.

Det er desuden en god idé at læse ”Overenskomsten mellem Danmark og Italien til undgåelse af dobbeltbeskatning” (www.skm.dk/public/billeder/dbo/italien.pdf).

Alle udenlandske købere/investorer har pligt til at få sig et italiensk **skattenummer**, ”numero di codice fiscale”, som kan rekvireres ved henvendelse til det italienske konsulat i København.

Hvis køberen er et firma, skal man henvende sig direkte til Skattemyndighederne i Italien for at få et skattenummer (Agenzia delle Entrate):

<http://www.agenziaentrate.gov.it/>

Det anbefales, at man rådfører sig med sin advokat inden underskrivelsen af et hvilket som helst dokument, så man sikrer sig, at man fuldt ud forstår, hvad man skriver under på.

Generelt kan man erhverve fast ejendom i Italien enten *direkte*:

Dvs. ejendommen vil blive registreret i den fysiske persons navn, eventuelt sammen med ægtefællen hvis køber er gift og har fælleseje. Det er også muligt at registrere ejendommen i egne børns eller tredjepersoners navn;

eller *indirekte*:

Ejendommen købes 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 man i alle tilfælde have udarbejdet en købsaftale hos en **notar**, som køber skal betale et honorar (normalt i størrelsesordenen 2-3% af købesummen + 21% moms). Honorarstørrelsen varierer afhængig af den faste ejendoms endelige pris, omkostningerne i forbindelse med notarens undersøgelser, samt gebyrer og afgifter til tinglysning.

Køber 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. I modsat fald kan man risikere, at den samme ejendom også er sat 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 køber og ikke sælger, der forbeholder sig ret til at acceptere eller afslå det (se nedenstående).

Købstilbud (Proposta d'acquisto)

Normalt er købstilbuddet uigenkaldeligt i en periode på maksimalt 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. Sidstnævnte skal være dateret, udstedt til sælger, 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 sælger derimod ikke accepterer forslaget, skal køber have det indbetalte depositum tilbage, uden renter.

Det samme gør sig gældende, hvis det er køber, som træder tilbage fra handlen pga. forbehold af retlig karakter.

Formålet med tidsfristen i købstilbuddet er at sikre sig tid til at foretage alle de nødvendige undersøgelser af ejendommen; sikre sig dokumentation for at sælger er ejer af ejendommen; undersøge eventuelle byrder, der påhviler ejendommen samt tingbogsoplysninger; sikre sig at ejendommen er lovligt bygget og at der ikke findes bank- og kreditforeningslån eller andre lån, der skal indfries, eller panterrettigheder, 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, vil kunne henvise til.

Hvis køber ønsker at finansiere handlen gennem et banklån, skal man endvidere sikre sig, at sælger er indforstået med, at der stiftes pant i ejendommen for lånet.

Købsaftalen (Compromesso)

Købsaftalen (også kaldet den foreløbige kontrakt – "*Contratto Preliminare*" eller "*Compromesso*") medfører ikke ejerskifte i sig selv men indebærer, at parterne forpligter sig til henholdsvis at sælge og købe dvs. at underskrive skødet inden for en bestemt dato i overværelse af en notar. Købsaftalen udarbejdes af ejendomsmægleren og bør gennemgås af en advokat for at undgå eventuelle fejl, udeladelser eller misforståelser, der kan have utilsigtede retlige følger og vanskeliggøre afslutningen af handlen. I forbindelse med udarbejdelsen af købsaftalen og forud for dens underskrivelse skal man gennemgå alle dokumenterne vedrørende ejendommen og kontrollere de modtagne oplysninger.

Købsaftalen 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 at afklare, om udbetalingen defineres som "**caparra confirmatoria**" (bekræftende udbetaling), idet sælger vil kunne beholde dette beløb, hvis køber misligholder aftalen og aftalen som følge heraf





annulleres. Omvendt, hvis sælger ikke respekterer aftalen, vil han være forpligtet til at tilbagebetale det dobbelte beløb af udbetalingen ("caparra confirmatoria").

Er der derimod tale om "**Caparra penitenziale**" en slags bodsudbetaling, kan begge parter træde tilbage fra købsaftalen. Hvis det er køber, der træder tilbage, vil han miste dette beløb. Hvis det derimod er sælger, der træder tilbage, skal han returnere det indbetalte beløb til køber.

På dette tidspunkt i handlen afleverer køber 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 momsberegningen og en eventuel anmodning om et banklån.

Købsaftalen kan laves som et *Privat Udarbejdet og Autentificeret, Offentligt Dokument* og skal indeholde følgende:

- Parternes navn, fødselsdag, fødested og italienske skattnummer.
- Hvis køber eller sælger er et ægtepar: Datoen for ægteskabets indgåelse og hvorvidt ægtefællerne har sær- eller fælleseje.
- En beskrivelse af ejendommen samt angivelse af, hvor ejendommen er registreret i tingbogen. Eventuelle til ejendommen hørende jorder eller bygninger skal også fremgå af beskrivelsen.
- Hvis ejendommen sælges møbleret, skal der udarbejdes en liste over det indbo, som sælges sammen med ejendommen. Listen skal vedlægges kontrakten.
- Ejendommens adresse (by, vej og husnummer).
- En erklæring fra sælger om, at ejendommen ikke er udlejet og at der på ejendommen ikke er tinglyst pantebreve, servitutter, tredjemands rettigheder osv. – eller en erklæring om, hvilke servitutter, pantebreve osv., der påhviler ejendommen.
- Dato for underskrivelse af skødet og dato for overtagelsen samt eventuelle sanktioner i tilfælde af manglende overholdelse.
- En erklæring fra sælgeren om, at ejendommen er i overensstemmelse med de gældende regler for byggeri og byplanlægning.
- Parternes underskrift og dato.

Registrering af købsaftalen

Købsaftalen "Compromesso" skal tinglyses i tingbogen på matrikelkontoret (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 de tilfælde hvor sælgeren er et byggefirma – for at beskytte køber mod eventuelle risici, hvis byggefirmaet skulle gå konkurs.

Tinglysning anbefales især i de tilfælde, hvor der går forholdsvis lang tid mellem underskrivelsen af købsaftalen og underskrivelsen af skødet.



Ejendommens anvendelse

Når man køber fast ejendom i Italien, skal man sikre sig, at ejendommen er beregnet til beboelse. Sælger 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 en 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 ("Rogito Notarile")

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

- Adkomstbrev dvs. et dokument, der beviser at sælgeren ejer ejendommen.
- Attest der viser, om ejendommen befinder sig i by eller landzone.
- Udstykningstilladelse (ved køb af ubebygget grund).
- Byggetilladelse.
- Byggegodkendelse (i tilfælde af ombygning efter opførelsen af bygningen).
- Ibrugtagningsattest.
- Forkøbsret (i tilfælde af historiske bygninger eller bygninger af kunstnerisk værdi).
- Tingbogsattest.
- Ejerforeningsvedtægter.
- Dokumentation vedrørende sikkerheden omkring installationer, arkitektoniske barrierer osv.
- Dokumentation vedrørende de miljømæssige aspekter.

Den foreløbige købsaftale ("compromesso") for den faste ejendom skal efterfølges af et skøde som udfærdiges af en notar, så man sikrer sig, at ejendomsretten til ejendommen endeligt overføres fra sælger til køber, og at handlen tinglyses i tingbogen.

Skødet er det vigtigste dokument og notaren er en offentlig embedsmand og skal som sådan være 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, skal der være en autoriseret tolk til stede. Umiddelbart efter oplæsningen skal parterne underskrive alle siderne i skødet med deres fulde navn og

dato. Bagefter følger udveksling af dokumenterne og udlevering af nøglerne til ejendommen. Senest 20 dage efter skødets underskrivelse skal Notaren indlevere skødet til tinglysning på tinglysningskontoret (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*). 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 på den indgåede handel. Notaren sørger for indbetalingen.

Hvis købet foretages delvist 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 ejerskiftet skal i henhold til antiterrorlovgivningen sendes til det lokale politikontor (Questura).
- Meddelelse til kommunen med ejendommens data således at myndighederne kan udmåle renovationsafgiften (TARES).
- Underretning om ejerskiftet til de forskellige forsyningsselskaber (vand, elektricitet, gas, telefon).
- Meddelelse om ejerskiftet til ejendomsadministrator (hvis ejendommen er del af en ejerforening). Man bør i den forbindelse sikre sig, 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, herunder:

- Udgifter til ejendomsmægler.
- Notarudgifter, herunder tinglysningsafgift (ca. €90) og stempelafgift (ca. € 230);
- Omkostninger ved skødet, der varierer afhængig af, hvem sælgeren er (privatperson, firma, der sælger fast ejendom, eller bygge/ombygningsfirma) og afhængig af ejendommens anvendelse ("**prima casa**" dvs. den ejendom hvor man har bopæl, og hvor der er mulighed for skattelettelser, "**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 ca. 7% af den offentlige ejendomsvurdering, som er angivet i skødet. Registreringsafgiften nedsættes til ca. 3% for køb af ”**prima casa**” eller hvis ejendommen er af historisk, kunstnerisk eller arkæologisk værdi.
- Ejerskifteafgift, svarende til ca. 2% af den offentlige ejendomsvurdering. Er der tale om ”prima casa”, er afgiften fastsat til ca. €168,00.
- Tinglysningsafgift svarende til ca. 1% af den offentlige ejendomsvurdering. Hvis ejendommen er ”prima casa” er afgiften fastsat til ca. €168,00.

Er sælgeren en virksomhed eller et selskab, skal køber betale moms på ca. 4% (ved køb af ”prima casa”), ca. 10% (ved køb af ”seconda casa”) eller ca. 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 via notaren og er opdelt i følgende grupper:

- Beskatning ved køb af fast ejendom, dvs. skatter og afgifter ved overdragelse af ejendomsretten (registrering, realkreditlån, moms og tinglysningsafgift).
- Ejendomsskatter som skal betales hvad enten ejeren er en fysisk eller en juridisk person (selskaber): IRPEF, IRES, IMU, TARES) samt indkomstskatter ved udlejning;
- Kapitalgevinstskat ved videresalg af ejendommen, såfremt denne sælges inden for de første 5 år.

Udlejning af den købte ejendom.

Hvis man ønsker at tjene penge på den købte ejendom, kan man vælge at udleje den og skal i så fald advisere det lokale politikontor senest 48 timer efter overdragelsen af ejendommen til lejer.

Er lejeperioden længere end 30 dage, skal lejekontrakten registreres ved det lokale skattekontor (Ufficio delle Entrate). Registreringsomkostningerne afholdes 50/50 af ejer og lejer. Ønsker ejeren derimod at udleje ejendommen til erhvervsbrug, for eksempel som hotel eller værelseudlejning, er det nødvendigt at indhente en række tilladelser fra de regionale myndigheder.

Hvis ejendommen udlejes, skal ejeren indgive selvangivelse hvert år og 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 opføre et hus, skal man have byggetilladelse ("Licenza edilizia") fra kommunen. Denne tilladelse kan nægtes i særlige tilfælde, som f.eks. når jorden er registeret som skov eller landbrugsjord, eller når der er offentlige restriktioner 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. Dette gøres ved at hyre en arkitekt til at udarbejde et projekt, der kan forelægges til godkendelse af kommunen.

I tilfælde af restaurering af en eksisterende ruin er det nødvendigt at sikre sig, at området ikke er underlagt nogen særlige byggerestriktioner. Hvis man f.eks. ønsker at restaurere et gammelt hus i byens centrale, historiske kvarter ("centro storico"), kan dette kun lade sig gøre, hvis man opfylder nogle helt særlige kriterier og anvender ganske 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 køber det beløb, der allerede er udbetalt til sælger 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 indfriet – i hvert fald fuldt ud. For at eliminere denne risiko kan man vælge den ene af følgende fremgangsmåder:

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

Ifølge lovdekretet D.lgs. nr. 122 af 20/06/2005 skal alle kontrakter, som omfatter ejendomme under opførelse, ledsages af en garanti fra en bank eller et forsikringsselskab, som garanterer alle købers forudbetalinger, som er erlagt inden skødet. Ved skødets underskrivelse skal køber 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 en bestemt beløbsgrænse, som er fastsat i loven DPR nr. 380/2001 ("T.U. dell'edilizia" (lovbekendtgørelse om byggeri)). Disse fradrag bevilges ved 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.

Vi skal ikke her gå ned i alle detaljerne omkring denne problematik, men gør opmærksom på følgende:

1. Et ægteskab mellem to personer af samme køn er ikke tilladt i Italien. Så 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 fælleseje 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 parret derfor kontakte en advokat med henblik på at skrive testamente i Danmark.

Retslige følger af ejendomshandler, hvor sælger er gift med fælles- eller særeje.

Det er af afgørende betydning for handlen at undersøge, om sælger (den fysiske person) er gift og i givet fald hvilket formueforhold, der eksisterer mellem ægtefællerne.

Hvis sælger er gift og har særeje, er der ikke noget problem, fordi sælger er enejer af ejendommen og har fri rådighed herover. Køber skal blot bede sælger om at fremvise dokumentation for, 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 sælger har fælleseje er sagen mere kompliceret, idet begge ægtefæller i så fald skal underskrive både den foreløbige købsaftale 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 så fald kan køber ikke gøre andet end at kræve de penge tilbage, der allerede er betalt. Hvis køberen har betalt ”caparra confirmatoria”, kan han endvidere kræve en tilbagebetaling af det dobbelte af det deponerede beløb. Disse krav kan dog kun gøres gældende overfor 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, hvori ejendommen til boligen tilkendes den ene ægtefælle alene. Hvis der ikke forefindes en sådan afgørelse, er det en god idé til at tage sine forholdsregler og også kræve en underskrift fra den tidligere ægtefælle.

