GUIDA PER I CITTADINI STRANIERI

COME ACQUISTARE UN IMMOBILE IN ITALIA?
PROCEDURE, DOCUMENTI E LEGGI DA SEGUIRE

TUTTI I SOGGETTI STRANIERI POSSONO ACQUISTARE UN BENE IMMOBILE IN ITALIA?

Purtroppo non tutti i cittadini stranieri possono acquistare un immobile in Italia.

- Possono farlo **tutti i cittadini appartenenti alla Comunità Europea o ai Paesi dell'EF**TA (Associazione Europea di Libero Scambio).
- **Per gli extra-comunitari**, possono acquistare un immobile in Italia coloro che soddisfano una delle seguenti condizioni:

  a) a quelli soggiornanti in Italia, è richiesto il ***Permesso di Soggiorno***, così come ai loro familiari, per attestare che siano soggiornanti in Italia e apolidi da meno di tre anni;

  b) per gli stranieri non regolarmente soggiornanti in Italia, è necessario che col loro Paese di provenienza vi sia un ***Trattato Internazionale che consenta il "principio di reciprocità per l'acquisto"***.
  Per verificare l'esistenza di una Convenzione soggetta al principio di reciprocità, vi forniamo il link diretto al sito del Ministero degli Esteri, https://www.esteri.it/it/politica-estera-e-cooperazione-allo-sviluppo/diplomazia-giuridica/condizreciprocita/elenco_paesi/

QUALI SONO I DOCUMENTI NECESSARI PER UN CITTADINO STRANIERO CHE VOGLIA ACQUISTARE UN IMMOBILE IN ITALIA?

- Essere in possesso del Codice Fiscale, dato obbligatorio perché l'immobile si trova sul territorio italiano, e viene rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.
- Permesso di Soggiorno o Carta di Soggiorno, se cittadini extracomunitari.
- Passaporto o Documento di Identità riconosciuto equivalente

CHI NON PARLA LA LINGUA ITALIANA, QUALI ADEMPIMENTI DEVE SEGUIRE PER POTER ACQUISTARE UN IMMOBILE?

La differenza è data dalla **piena conoscenza e comprensione della lingua italiana.** Se l'acquirente straniero è in grado di comprendere bene i testi ed i contratti in italiano, non ci sono obblighi.

Quando invece l'acquirente non abbia un'ottima conoscenza della lingua italiana e non sia in grado di comprendere i contenuti dei documenti contrattualistici, è necessario redigere il contratto e i documenti allegati in doppia lingua, a cura di un **Traduttore Professionale** (presente nei nostri uffici per seguirvi in tutte le fasi del processo di acquisto).
Questi, dovrà leggere ad alta voce all'Acquirente l'atto tradotto nella lingua madre, oltre ad assicurarsi che lo stesso lo abbia pienamente compreso. Il Traduttore sarà inoltre presente al rogito di compravendita e dovrà controfirmarlo, assumendosi così la responsabilità della versione che ha tradotto.

LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE - ACQUISTO SICURO

Prima della stipula del contratto definitivo e del pagamento del prezzo, ci occupiamo di gestire tutta la fase preliminare della compravendita affinché l'acquirente non corra rischi e sia tutelato nel miglior modo possibile, attraverso le seguenti procedure:

- ✓ Verifica della conformità urbanistica (presso l'ufficio tecnico del Comune) e catastale (presso gli uffici del Catasto Immobiliare) per garantire che il bene immobile sia a norma con le leggi che regolamentano la costruzione del fabbricato;
- ✓ Verifica dell'eventuale presenza di vincoli pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, servitù, etc…) presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari, per garantire il libero acquisto dell'immobile;
- ✓ Verifica della presenza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto di climatizzazione, etc….)
- ✓ Verifica della qualità dell'efficientamento energetico tramite l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

SERVIZI PER CITTADINI STRANIERI
CI OCCUPIAMO DELLE PROCEDURE IMMOBILIARI ITALIANE, QUI IN DETTAGLIO

Per l'acquisto di una proprietà proprietà in Italia da parte di un cittadino straniero, offriamo i seguenti servizi:

- ➢ previa raccolta di tutti i titoli di proprietà e di tutti i documenti necessari per il passaggio di proprietà, procediamo alla ***stesura della Proposta Irrevocabile d'Acquisto***, ***con traduzione professionale*** (testo sorgente italiano e versione inglese su due colonne);
- ➢ qualora l'acquirente voglia optare per il deposito di un acconto prezzo presso lo studio notarile, su un conto vincolato, predisponiamo per il notaio una ***Lettera di Istruzioni*** sia in italiano sia in inglese, che riepiloghi questa scelta a garanzia della Proposta Irrevocabile di Acquisto Immobiliare;
- ➢ raccogliamo tutti i ***dati relativi al regime patrimoniale in relazione all'acquisto immobiliare***;
- ➢ ove vi fosse ***necessità di ricorrere ad un finanziamento***, mettiamo a dispozione i nostri Mediatori Creditizi per gestire tutto il processo di richiesta/ottenimento del mutuo bancario immobiliare;
- ➢ ***disponiamo che traduttori professionali redigano la traduzione con testo a fronte***, per ogni documento inerente i contenuti necessari all'atto di compravendita; i costi di ogni traduzione, che sono a carico dell'acquirente, variano a seconda se si tratti delle 4 lingue europee più utilizzate (inglese, tedesco, francese, spagnolo) o di qualsiasi altra lingua a cura del traduttore specializzato;
- ➢ sempre quando l'Acquirente non conosca la lingua italiana, quindi debba fare una **Procura Speciale per l'acquisto o la vendita di un bene immobile**, ci interessiamo di stilare un documento simile al **POA (Power Of Attorney)** dalla lingua italiana alla lingua di destinazione compresa dall'Acquirente (generalmente in inglese) o nella sua lingua madre, con atto scritto (scrittura privata autenticata o atto pubblico), pertanto facendola autenticare da un Notaio.

QUALI DOCUMENTI SERVONO PER POTER STIPULARE L'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA?

Come già menzionato sopra a proposito della Due Diligence Immobiliare, per poter procedere alla stipula dell'atto, il notaio rogante richiede una serie di documenti inerenti il bene immobile oggetto di compravendita. Ed in particolare, l'intera documentazione che deve comprovare i titoli edilizi, le varie conformità e il relativo atto d'acquisto a suo tempo, da parte dei venditori.
A questa documentazione, è obbligatorio accompagnare la cosiddetta "Relazione tecnica" che viene redatta da un tecnico abilitato.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI IN ITALIA
QUANTO COSTA PASSO PER PASSO

Per il trasferimento legale della proprietà della proprietà dal venditore all'acquirente, ci sono tre diverse imposte da tenere a mente, oltre all'onorario del notaio.

L'IMPOSTA DI REGISTRO varia a seconda se si acquista da una persona fisica (privato) o giuridica (costruttore o società).

a1) **ACQUISTO DA PRIVATO:** l'imposta di registro è fissa e pari al 9% del prezzo pagato per l'immobile, oppure al 9% del cosiddetto "valore catastale" (che viene sempre riportato sul certificato catastale) e quest'ultima opzione si chiama "formula prezzo-valore".

*Cos'è la **formula prezzo-valore?***
Come accennato, quando l'imposta di registro viene calcolata sul sistema dell'effettivo catastale, allora l'acquirente beneficia del SISTEMA VALORE-PREZZO (questo tipo di meccanismo di riduzione è stato introdotto con una legge del 2005, secondo la quale la base imponibile sulle compravendite immobiliari è costituita non del prezzo di vendita di un immobile, ma del suo valore catastale, che solitamente è inferiore al primo).

a2) **ACQUISTO DA IMPRESA COSTRUTTRICE O SOCIETA':**
- IVA 10% (4% se si tratta di prima casa non di lusso);
- No formula "prezzo-valore";
- L'imposta di Registro è pari ad € 200.

b) **IMPOSTA CATASTALE**: è in misura fissa di € 50 per acquisto da privato; € 200 per acquisto da impresa.

c) **IMPOSTA IPOTECARIA**: è sempre un importo fisso di € 50 per acquisto da privato; € 200 per acquisto da impresa. ***L'imposta ipotecaria (DLgs 347/90) non ha nulla a che fare con un mutuo ipotecario: è un tributo autonomo che dev'essere pagato per rendere opponibili ai terzi tutti gli atti che trasferiscono la proprietà di beni immobili o agiscono su un diritto reale gravante sugli stessi.***

d) **ONORARIO NOTARILE**: tale importo varia in base al contratto e ai costi per le spese soggette all'ufficio notarile. I costi medi possono variare intorno al 2% indicativamente del prezzo dell'immobile, più 22% di IVA.

Le spese notarili comprendono anche tutte le seguenti: Tassa Archivio/ Spese fisse e bolli/ Contributo Cassa Nazionale Notariato/ Tassa consigliare/ Tassa consigliare/ Quota assicurazione professionale Notaio.

QUALI SONO I COSTI DEI VARI ONORARI PROFESSIONALI PER L'ACQUIRENTE?

- PROVVIGIONI PER LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE: 4% del prezzo finale di vendita, con un minimo di 5.000 euro.
- SPESE TECNICHE: è obbligatorio che un tecnico abilitato (Geometra, Ingegnere o Architetto) redigA una "Relazione Tecnica" da presentare al notaio prima del rogito di compravendita. Il costo di questo professionista si annovera tra quelli a carico dell'acquirente.
- ONORARIO NOTARILE: è collegato ad una percentuale sul prezzo finale di vendita dell'immobile.

Si tenga presente che nel caso in cui si chieda un mutuo ipotecario, è necessario sottoscrivere due diversi atti, uno per l'acquisto e l'altro per il mutuo.

CHE METODI DI PAGAMENTO HA A DISPOSIZIONE UN CITTADINO STRANIERO PER ACQUISTARE UN BENE IMMOBILE IN ITALIA?

Quando l'acquirente abbia già un conto corrente presso una banca italiana, è sufficiente che trasferisca su questo le somme necessarie per l'acquisto, che restano depositate fino al giorno dell'atto notarile.

Quando invece l'acquirente straniero non abbia un conto corrente italiano, può scegliere fra queste due alternative:

a) ***aprire un conto corrente su banca italiana***, trasferire le somme e poi dare mandato alla banca di emettere i titoli di pagamento contestualmente all'atto o nelle scadenze previste per gli acconti;
b) ***sottoscrivere un Mandato Fiduciario al notaio*** e trasferire le somme mediante bonifico bancario, da eseguire direttamente sul conto corrente bancario dedicato del notaio (Legge 147/13 art. 1 c. 63-67). Così, il Notaio è autorizzato ad eseguire i pagamenti necessari per mantenere gli accordi pattuiti e accettati dalle parti in sede di Proposta d'Acquisto, già sottoscritta da acquirenti e venditori.