

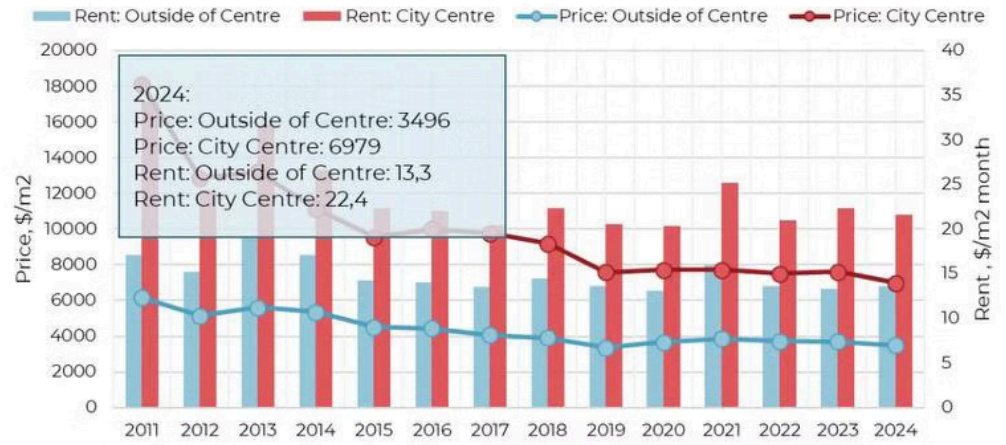


Покупка недвижимости в Италии: полное руководство

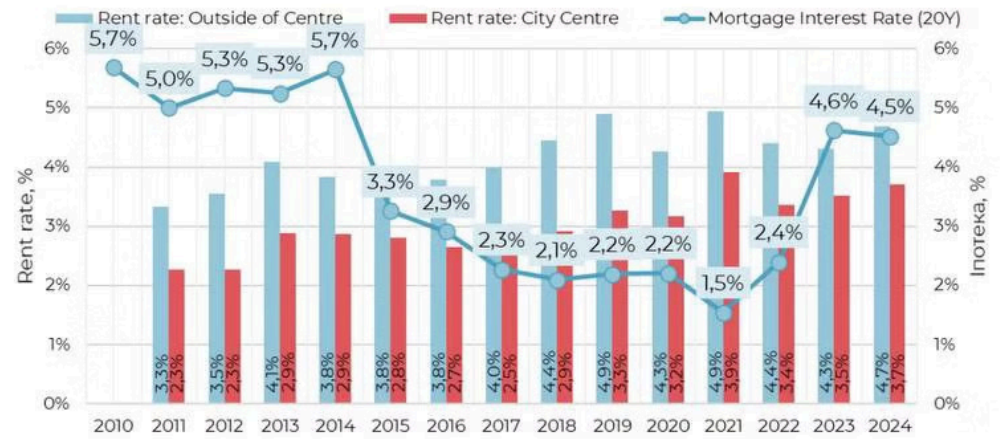
Эта презентация поможет вам разобраться в тонкостях покупки недвижимости в Италии. Мы рассмотрим все этапы процесса, от сбора документов до оформления собственности.



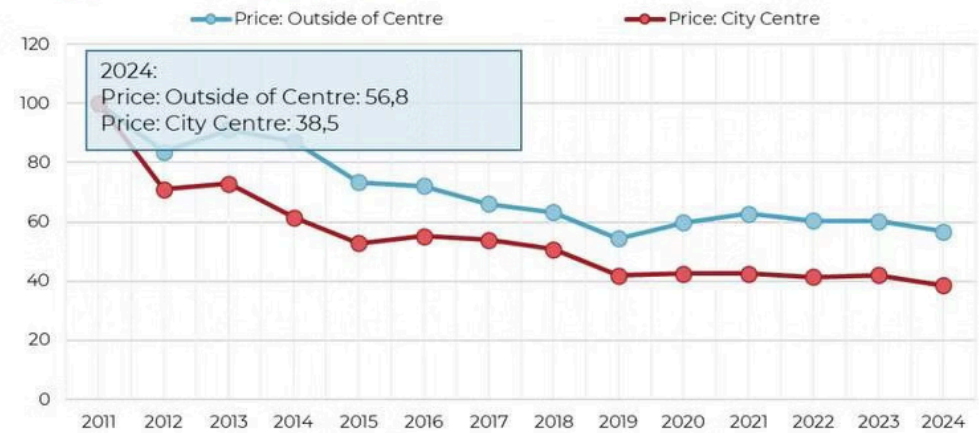
Рим: ціна та дохідність



Рим: rent rate та ставка іпотеки



Рим: капіталізація житлової нерухомості, 2011=100



Необходимые документы

1 Паспорт

Действующий паспорт с визой, если это требуется.

2 Налоговый код (codice fiscale)

Получить налоговый код можно в местном налоговом управлении.

3 Финансовые средства

Необходимы денежные средства на счёте в банке, кроме Украины.





Расходы по оформлению

Регистрационный сбор	2% - первый дом, 9% - второй дом от кадастровой стоимости
Ипотечный налог	50 евро
Кадастровый налог	50 евро
Комиссия агентства	2-5% от стоимости недвижимости
Нотариус	от 1500 евро и выше
Переводчик	70 евро в час
Escrow счет нотариуса	500 евро

Новостройки: особенности

НДС

НДС на новостройки составляет 4% для первого дома и 10% для второго дома от реальной стоимости.

Дополнительные расходы

Дополнительные расходы такие же как на вторичном рынке кроме налогов

Преимущества

Новостройки имеют более современные технологии, энергоэффективность и лучшее качество строительства.



Легализация денег: актуальные проблемы

Ограничения на банковские переводы

С начала войны банковские переводы из Украины не работают

1

Наличные

Можно вывозить наличные до 9500 евро на одного человека, включая детей

3

4

Перевод с еврового счёта

Из ПриватБанка с еврового счёта можно перевести до 700 евро в день, например, на Revolut

Внесение наличных в банке

Вносить наличные в банке можно, но сумма и банк могут ограничивать

Документы для легализации денег

Происхождение денег
Необходимо иметь документы, подтверждающие происхождение денег: продажа недвижимости, наследство, возврат долга, доход с бизнеса.

Квитанции об обмене валют

Квитанции об обмене валют должны быть переведены на итальянский язык.

Декларация

Суммы до 200 тысяч евро можно вносить частями без декларации.

Примеры инвестиций

1

Квартира в Комо под ремонт

Стоимость 47 тысяч евро, расходы на оформление - 10 тысяч евро, ремонт - 40 тысяч евро.

2

Потенциальная прибыль

За год доход - 38 тысяч евро (около 30% годовых).

3

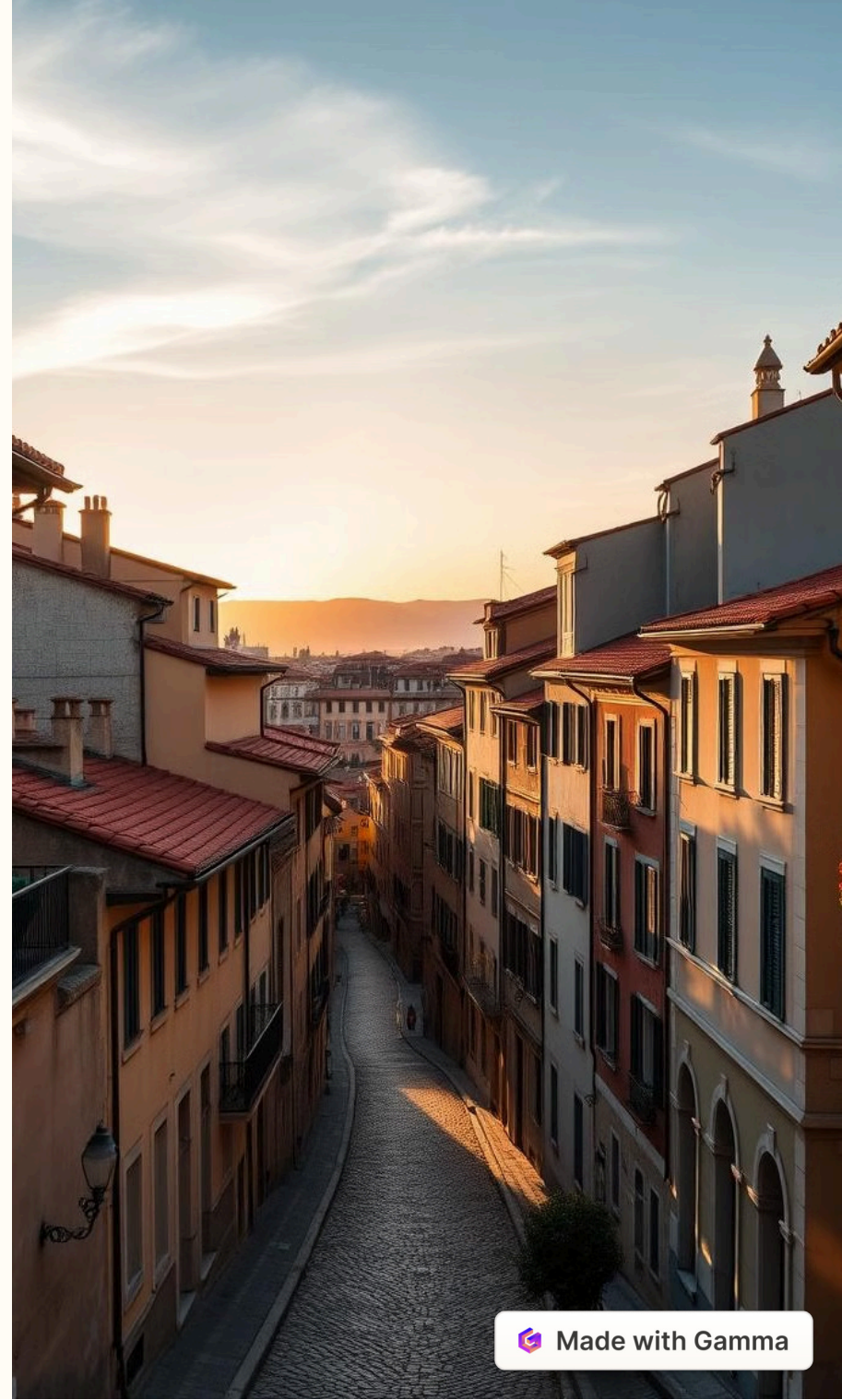
Аренда посуточно

Аренда посуточно от 80-150 евро в сутки.

4

Перепродажа

На данный момент есть предложение 135 тысяч евро.



Квартира в Комо - готовая



Планировка

Квартира студия

Стоимость квартиры - 149 тысяч евро, расходы на оформление - 15 тысяч евро, обновление - 3 тысячи евро.

Аренда в долгосрочной перспективе - 1000 евро в месяц (около 5% годовых).

Высокие расходы на содержание - 250 евро в месяц.



Освещение

Недостаток естественного освещения.



Квартира в Милане

Цель покупки для жизни (сохранение капитала)

Стоимость квартиры - 429 тысяч евро, расходы на оформление - 42.9 тысяч евро.

Дом после полной реконструкции, локация - Citta Studi.

Удорожание около 3% в год

Аренда около 2000 евро

Анна Плотникова

Независимый агент по недвижимости в Украине (Одесса) в Италии (Милан, Комо, Лигурийские побережье)

Представляет международное агентство недвижимости RE/MAX

Специалист в сфере продаж и маркетинга, автор обучающей программы «Матрица риелтора»

Инстаграм @anna.plotnikova

<https://www.instagram.com/anna.plotnikova?igsh=MWtucmFmNHpxZXI2MA==>

Канал Телеграм «Как купить недвижимость в Италии» <https://t.me/+jk5wFrxeuMg4ZmQy>

Канал Телеграм «Недвижимость. Италия» <https://t.me/apllootnikova>

Сайт <https://matrix-realty.tilda.ws/anna-plotnikova>