

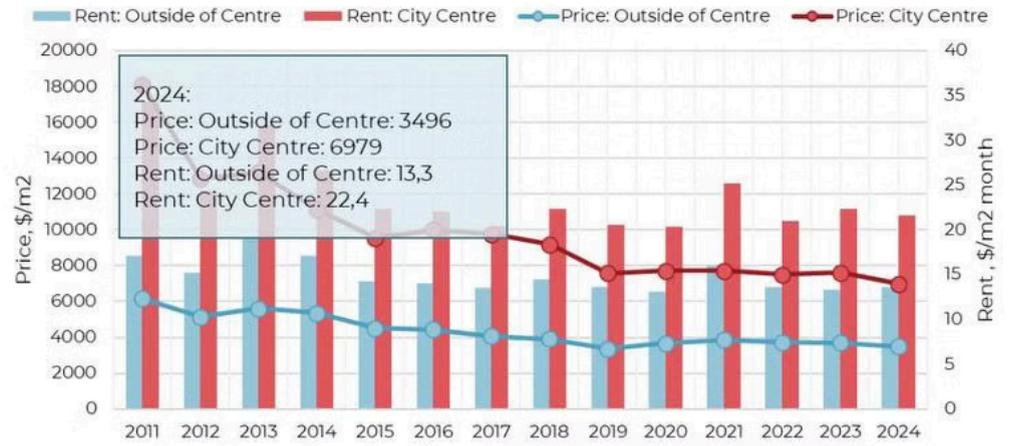


# Покупка недвижимости в Италии: полное руководство

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



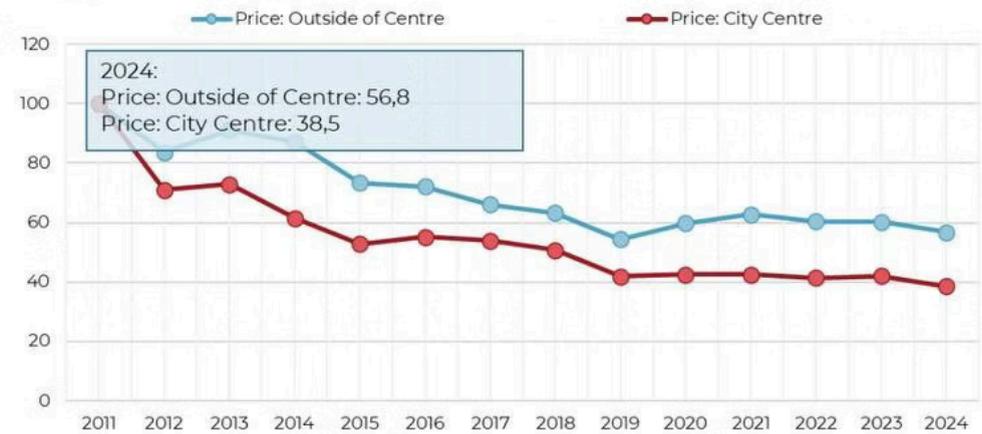
## Рим: ціна та дохідність



## 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

2

## Перевод с еврового счёта

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

3

4

## 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>