

Update Wonen en kopen in Italië

**Uitgeverij Guide Lines
Cortenbacherdreef 27 – 6367 GG Voerendaal (NL)
Postbus 23084 – 6367 ZH Voerendaal (NL)**

**Tel. + 31 (0)45-5754218
Fax + 31 (0)45-5754535**

**E-mail: guidelines@planet.nl
Internet: www.woneninhetbuitenland.info**

Legge Finanziaria

Wijziging in de Italiaanse overdrachtsbelasting

De *Legge Finanziaria* werd op 21 december 2005 gepresenteerd. In deze jaarlijks terugkerende wet die aan het eind van elk jaar bekend wordt gemaakt worden wijzigingen in bestaande belastingregels bekend gemaakt.

Eén van de belangrijkste wijzigingen was de berekening van de overdrachtsbelasting bij aankoop van Italiaans onroerend goed. Tot eind 2005 diende de overdrachtsbelasting berekend te worden over de in de koopakte vermelde (overeengekomen) koopprijs, dan wel over de werkelijke marktwaarde van het onroerend goed indien die hoger was.

In de praktijk hielden kopers en verkopers zich vaak niet aan deze regel en werd er een lager bedrag in de koopakte opgenomen teneinde overdrachtsbelasting te besparen.

Door een lagere koopsom in de koopakte op te nemen was de besparing aanzienlijk, omdat de tarieven voor de Italiaanse overdrachtsbelasting aanzienlijk zijn te weten: 10 % voor gebouwen en 18 % voor terreinen.

Doordat de Italiaanse overheid dit niet echt controleerde werden deze praktijken eigenlijk oogluikend toegestaan. De vrijheid om de prijs in de koopakte zelf vast te stellen was echter niet geheel onbeperkt. De wet bepaalde immers dat de vermelde koopsom in de koopakte minimaal gelijk moest zijn aan de kadastrale waarde van het betreffende onroerend goed.

De notaris die de akte passeerde moest hierop toezien. Op zich was dit niet zo'n probleem, omdat de kadastrale waarde veel lager was dan de marktwaarde.

De wet is per 1 januari 2006 zodanig aangepast dat de illegale praktijken gewoonweg zijn gelegaliseerd. Als gevolg van deze wetswijziging wordt per 1 januari 2006 de overdrachtsbelasting berekend over de kadastrale waarde en niet langer over de veel hogere marktwaarde.

Deze nieuwe wetgeving is echter alleen van toepassing op de overdracht van woonruimte tussen privé-personen en op voorwaarde dat de overeengekomen koopprijs in de koopakte wordt vermeld.

Aan overdracht gerelateerde belastingen

Bij aankoop van onroerend goed door natuurlijk persoon:

Registratiebelasting	7 %
Hypotheekbelasting	2 %
Kadasterbelasting	1 %

Totaal	10 %
	=====

Als het gaat om de aankoop van een zogenaamde **prima casa** (woning, die gebruikt wordt als hoofd woon- en verblijfplaats van de koper) is alleen hypotheekbelasting en kadasterbelasting verschuldigd; in totaal dus 3%

Verkoop van bouwgrond:

- Indien de verkoper een natuurlijk persoon is, is bij verkoop van bouwgrond in totaal 11% belasting verschuldigd.
- Indien de verkoper een vennootschap geldt een tarief van 20 %

Tarieven inkomstenbelasting 2007

Belastbaar inkomen	Tarief
€ 0 - 15.000	23 %
€ 15.001 - 28.000	27 %
€ 28.001 - 55.000	38 %
€ 55.001 - 75.000	41 %
€ 55.001 of meer	43 %

Successie- en schenkingsrechten

Per 1 januari 2007 zijn in Italië successie- en schenkingsrechten opnieuw ingevoerd.

- Nalatenschappen/schenken aan de echtgeno(o)t(e) en directe familieleden worden per 1 januari 2007 belast met 4% over de waarde van de nalatenschap/schenking van meer dan € 1.000.000,--
- Er geldt een tarief van 6% bij nalatenschappen en schenkingen aan broers en zusters bij een waarde van meer dan € 100.000,--
- Nalatenschappen en schenkingen aan familieleden tot de 4^e graad of schoonfamilie tot de 3^e graad worden belast met 6% over de gehele waarde van de nalatenschap/schenking
- Nalatenschappen en schenkingen aan andere begunstigden (niet-familieleden) worden belast met 8% over de gehele waarde van de nalatenschap/schenking.

Afschaffing onroerende zaak belasting voor eerste woning

De onroerende zaakbelasting (ICI) is per 1 juni 2008 afgeschaft. Gemeenten heffen onroerende zaak belasting (*Imposta Comunale Sugli Immobili*) over de kadastrale waarde van de woningen op hun grondgebied. Elke gemeente kon afzonderlijk de hoogte van de ICI bepalen, waardoor er grote verschillen per gemeente konden optreden.

Een gezin bespaart met de afschaffing van de ICI gemiddeld € 144,-- per jaar. Vooral in Noord-Italië (van Turijn tot Toscane) profiteren huishoudens. Men was daar tot € 300,-- per jaar kwijt aan ICI. In Zuid-Italië bedroeg de ICI in sommige gemeenten slechts € 12,-- per jaar.

De afschaffing van de ICI geldt alleen voor het eerste huis. Eigenaren van kastelen, villa's, tweede huizen en andere luxe woningen blijven gewoon belastingplichtig voor de ICI.

