

Wonen en kopen in Italië

Herziene editie 2017

Onmisbaar informatie-handboek met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging, aankoop en bezit van onroerend goed in Italië.

Rob Smulders, directeur Mondi: “Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Nederlanders en Belgen die een woning in Italië willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mondi het boek Wonen en kopen in Italië van harte aanbevelen. Een opmerking is wel op zijn plaats: met het lezen en naslaan van informatie kunt u weliswaar beschikken over een gezonde dosis kennis, maar bent u nog steeds afhankelijk van deskundigen voor, tijdens en na de aankoopbegeleiding. Voor Belgen zijn er voornamelijk fiscaal gezien afwijkingen, maar daarvoor kunt u als lid een beroep doen op Mondi”

Auteur: P.L. Gillissen
Aantal pagina's: 380

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Inleiding

2. Italië in vogelvlucht

- Land en bevolking
- Inwoners
- Taal
- Sociale omgangsvormen en het dagelijks leven
- Humor
- Tijdverschil Nederland – Italië
- Op tijd komen
- Bestuurlijke indeling van Italië
- Indeling regio's en provincies
- Politiek
- Vriendjespolitiek
- Geloof
- Veiligheid
- De Italiaanse politie
- Winkelen/winkels
- Fooien
- Vrije tijd
- Toeristische informatie
- Kranten

3. Italië; een geografische oriëntatie

- Het klimaat
- Povlakte
- Noord-Italië
- Het merengebied
- Het noordelijk deel van de Apennijnen

- Riviera
- Zuid-Italië
- Lokale winden
- Wintersportperiode
- Bereikbaarheid
- Binnenlandse verbindingen
- Verschillen Noord en Zuid Italië
- Overzicht regio's in relatie met onroerend goed aanbod

4. Oriëntatie en voorbereiding

- Motieven
- Het verzamelen van informatie
- Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?
- Oriëntatiedagen
- Waar kopen ?
- Checklist waar kopen ?
- Bereikbaarheid
- Wat kopen ?
- Bestaand of nieuw onroerend goed
- Een oud huis op het platteland
- Renovatieproces
- Staat van onderhoud van het huis
- Tweede huizen / zomerverblijven
- Boerderijen
- Renovatie oude huizen
- Wijziging bestemming (cambio di destinazione d'uso)
- Een appartement in een stad
- Wanneer op huizenjacht ?
- Houding Italianen ten opzichte van buitenlandse huiseigenaren
- Vraagprijs
- Checklist vraagprijs
- Onderhandelen over de prijs
- Overige aandachtspunten
- Meest gemaakte fouten door buitenlanders
- Overige problemen waar buitenlanders tegenaan kunnen lopen

5. Aankoop van een appartement & de VVE

- Het Italiaanse systeem
- CV en water in een appartementencomplex
- Voor- en nadelen wonen in een condominio
- Regels condominio bij geschakelde huizen/vrijstaande huizen
- Nederlandse vereniging van eigenaren i.p.v. condominio
- Checklist condominio alvorens een koopcontract te tekenen
- Prijs van een appartement
- Het beheer/management van het condominio
- Vergadering van eigenaren
- Regels omtrent de vereniging van eigenaren
- Servicekosten
- Extra servicekosten voor onderhoud en reparaties
- Nog enkele tips !
- Nieuwe regels condominio

6. De makelaar

- Met wie kunt u te maken krijgen ?
- Werkwijze Italiaanse makelaar
- De makelaar en de verkopende eigenaren
- Keuze makelaar
- Buitenlandse medewerkers van Italiaanse makelaarskantoren
- Een makelaar in Nederland
- Niet-gekwalificeerde bemiddelaars
- Makelaarscommissie (provvigione)
- Commissiedocument
- Het uitbrengen van een bod
- Nog enkele opmerkingen omtrent de Italiaanse makelaar
- Kopen zonder makelaar

7. Het koopproces

- De koper
- De verkoper
- Onbevoegde verkoper
- Het koopobject
- Controle van de bouwkundige staat van de zaak
- Het Italiaanse kadaster
- Het Italiaanse onroerendgoedregister
- De gemeente
- Geometra
- Kosten geometra
- De Buren
- Betaling van de koopprijs
- Notaris en juridische bijstand
- Juridische bijstand bij de kooptransactie
- De Italiaanse fiscus
- Makelaar

8. De juridische en contractuele aspecten van de koop

- Weet wat u tekent
- Eigendomsovergang volgens Italiaans recht
- In het Italiaans Burgerlijk Wetboek wordt onderscheid gemaakt tussen
- Het aanbod tot koop
- Aanbod tot verkoop
- De voorlopige koopovereenkomst (contratto preliminare di vendita)
- Inhoud voorlopige koopovereenkomst
- De koopprijs en de betaling daarvan
- Aanbetaling/storting van depot bij aanbod tot koop
- Caparra confirmatoria (tekengeld)
- Gewoon voorschot op de koopsom
- Anticipio di pagamento
- Betaling van het saldo van de koopprijs
- Nieuwe wetgeving omtrent betaling van de koopsom
- Ondertekening koopakte / gevolmachtigde
- Checklist volmacht
- Het agrarisch voorkeursrecht
- Ontbindende voorwaarden

- Italiaans fiscaal nummer
- Erfdienstbaarheden
- De Italiaanse notaris
- Taken van de notaris
- De ondertekening van de “atto”
- Inschrijving in de onroerendgoedregisters
- Honorarium van de Italiaanse notaris
- Het registratiekantoor – de Italiaanse fiscus
- Huwelijksgoederenregime en de aankoop van Italiaans o/g
- Scheiding en verkoop
- Bijstand door juridisch adviseur
- Praktijkvoorbeeld
- Mediation (La Mediazione obbligatoria)

9. Fiscale aspecten bij aankoop en bezit van Italiaans vastgoed

- Het registreren en inschrijven van het voorlopig koopcontract
- Wijziging in de Italiaanse overdrachtsbelasting
- Risico's zwart betalen
- Wet op de registratiebelasting
- Praktijkvoorbeeld
- Fiscale aspecten bij aankoop
- Het Italiaanse belastingnummer
- De Italiaanse overdrachtsbelasting
- Imposta di registro
- Imposta ipotecaria
- Imposta catastale
- Tarieven Italiaanse overdrachtsbelasting
- Prima Casa regeling
- Aankoop (nieuwbouw)woning onder het Italiaanse BTW regime
- Vermogenswinstbelasting bij verkoop van uw huis
- De notaris; ontvanger der belastingen
- Fiscale betekenis van het kadaster
- Kadastraal inkomen (rendita catastale)
- Een overkoepelende gemeentelijke belasting IUC (= Imposta Unica Comunale)
- IMU vrijstelling voor hoofdverblijfplaats
- Aftrekbare kosten
- La Cedolare Secca: nieuw fiscaal regime voor woningbezitters in Italië
- Voor en nadelen van de Cedolare secca
- Registratie op het gemeentehuis
- Vermogensbelasting

10. Aankoop bouwgrond

- Inleiding en soorten bestemmingen
- Uw kavel en de lokale brandvoorschriften
- Bestemmingsplannen en bouwdichtheidsnormen
- Overdracht van bouwrecht
- Bouwbepalingen
- Agrarisch voorkeursrecht
- Aansluiting op de nutsvoorzieningen

- Checklist aankoop (bouw)grond
- Wat niet kopen ?
- Slopen
- Van agrarische grond naar grond met toeristische activiteiten

11. Het bouwen en verbouwen van een huis

- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Voorbereiding van de bouw
- Bij de bouw van een huis dient u op 4 verschillende zaken te letten
- Voor- en nadelen van het laten bouwen van een huis
- De bouwvergunning (Permesso di Costruire)
- De bouwbepalingen
- Hoogte van de kamers
- Aanbouw
- De bouwcommissie en de bouwvergunning
- Bouwgarantie
- Het bouwcontract
- De inhoud van het bouwcontract
- Checklist inhoud bouwcontract
- Betalingsschema
- Het contact met de architect
- Honorarium van de architect
- Checklist wat te bespreken met uw architect
- Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase
- Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
- Het kopen van een recent opgeleverd huis
- Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis
- Het contact met de bouwondernemer
- Keuze bouwondernemer
- Advies
- Verbouwen en renoveren
- Checklist oud pand
- De muren
- Het dak
- Septic tanks
- Aanvraag bouwvergunning bij de verbouwing van een
- bestaande woning
- Hertaxatie na verbouwing
- Zelf (ver)bouwen
- Offertes (preventivo)
- Nieuw- en verbouw en de Italiaanse BTW
- Toezicht op de bouwwerkzaamheden
- Bewoonbaarheidsverklaring
- Aanleg van een zwembad
- Checklist aanleg zwembad
- Belastingvoordelen bij woningrenovaties
- Renovaties van appartementencomplexen
- Bescherming tegen aardbevingen en kostenaf trek
- Fiscaal voordeel bij verbouwen; welke projecten komen in aanmerking 189
- Voor wie is deze regeling bedoeld
- Welke projecten komen in aanmerking voor fiscale voordelen ?
- Onderhoud

- Restauratie, renovatie en verbouwing
- Welke projecten komen in aanmerking voor de fiscale voordelen ?

12. Projectontwikkeling

- Inleiding

13. Huren en verhuren

- Inschakelen van een makelaar bij het zoeken van een huurwoning
- Ongemeubileerde lange termijn huur/verhuur
- Italiaanse huurwetgeving
- Huursom
- Indicatie huurprijzen
- Borg
- Opzegtermijn
- Gemeubileerde vakantieverhuur
- Opstellen huurcontract
- Registratie huurcontract
- Servicekosten (Spese)
- Zelf verhuren
- Hoogte van de huursom
- Nog enkele tips
- Checklist voor de keuze van een verhuurorganisatie/kantoor
- Optimaal profiteren van een tweede huis
- Verdienen aan uw tweede huis

14. (Nuts)voorzieningen

- Aansluiting op de nutsvoorzieningen
- Italiaans fiscaal nummer (codice fiscale)
- Bewoonbaarheidsverklaring (certificato d'abitazione)
- Elektriciteit
- Elektriciteitsvoorziening
- Stroomstoringen/stroomuitval
- Aanleg elektriciteitsleidingen
- Elektriciteitsmeters
- Tarieven
- De elektriciteitsnota
- Gas
- Gasflessen
- Centrale verwarming en airconditioning
- Overige vormen van brandstof
- Hout als brandstof
- Elektriciteit als brandstof
- Gas als brandstof
- Olie als brandstof
- Zonne-energie
- Water
- Aansluiting op de hoofdwatervleiding
- De kosten van water
- De waterrekening
- Watertekorten
- Waterreservoir

- Waterputten
- Kwaliteit van het water
- Warm water
- Onderhoud verwarmingsketel
- Telecommunicatie
- Installatie en registratie
- Welke documenten zijn nodig voor een telefoonverbinding
- Gebruik van de telefoon
- Openbare telefoons
- Collect Call
- Aanbieders mobiele telefonie in Italië
- Aanvraag mobiele telefonie
- Italiaanse prepaid sim-kaarten
- Skype
- Telefoontarieven
- Afstandscategorieën
- Telefoontermen Nederlands-Italiaans
- Radio & Televisie
- Kijk en luistergeld
- Internet
- ISDN & ADSL lijnen
- Mobiel internet
- Italiaanse prepaid simkaart
- Tethering
- Dual simkaart telefoon
- Aanbod Mobiel Internet in Italië
- Voip
- Italiaanse post & postkantoren
- Nederlandse wereldroep & BVN

15. Vertrek uit Nederland en vestiging in Italië

- Vertrek uit Nederland
- Uitschrijving bij vertrek uit Nederland
- Inschrijven in de Basisregistratie personen
- Legalisatie
- Reisdocumenten
- Schengenlanden
- Europese identiteitskaart
- Paspoort
- Reisdocumenten voor kinderen
- Gevolgen van uitschrijving uit de BRP
- Controle op uitschrijving
- Briefadres in Nederland
- Op meerdere plaatsen inschrijven in het bevolkingsregister
- Vertrek naar Italië en de (belasting)schulden in Nederland
- Schuld aan de Nederlandse staat en verlenging van uw paspoort
- Bureau Krediet Registratie bij vertrek naar het buitenland
- Het Nederlandse paspoort in het buitenland
- Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade of consulaat in het buitenland
- Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap
- Verklaring/bewijs van goed gedrag
- Stemmen in het buitenland

16. Vestiging in Italië

- Het vrije verkeer binnen de EU
- Voorwaarden vestiging
- Echtgenoot/partner uit niet-EU land
- Verblijf korter dan 3 maanden
- Verblijf in Italië als toerist
- Wel of geen resident bij aankoop van een huis in Italië ?
- Rechten als resident
- De identiteitskaart
- Trouwen in Italië
- Fiscaal nummer (Codice Fiscale)
- Italiaans BTW nummer
- Zegelrechten
- Trouwen in Italië
- De nulla osta
- Geregistreerd partnerschap
- Omzetten geregistreerd partnerschap in een huwelijk is niet mogelijk
- Huwelijkse voorwaarden
- Nederlandse nationaliteit bij huwelijk met Italiaanse partner
- Homohuwelijk in Italië
- Ongehuwd samenwonen
- Inschrijving van buitenlandse akten in Nederlandse registers van de burgerlijke stand
- De Italiaanse nationaliteit
- Inschrijving bij consulaat

17. Werken in Italië

- Inleiding
- Werken bij de Italiaanse overheid
- Werkbemiddeling
- Erkenning diploma's in Italië
- Arbeidsbureaus in Italië
- EURES
- Vacaturesites
- Kranten
- Uitzendbureaus
- Solliciteren

18. De verhuizing

- Inleiding
- Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU
- Vrijstelling van invoerrechten
- Zelf verhuizen
- Trouwen en verhuizen
- Verhuizing naar uw tweede woning
- Verkoop van uw tweede woning
- Verhuizing bij erfenis
- Vervreemdingsverbod
- Belastingtelefoon Douane
- Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW

- Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
- De offerte
- De verhuiskosten
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Italië
- Nog enkele tips en opmerkingen
- Opslag
- Invoer antiek en kunst
- Tax-free shoppen
- Europees dierenpaspoort

19. Uw auto en rijbewijs bij emigratie naar Italië

- Inleiding
- Meenemen van de auto naar het buitenland
- Autoverzekering
- APK
- Een voertuig invoeren
- Hoe zorgt u voor een juiste afhandeling ?
- Geen uitvoerkenteken meer nodig
- Uitvoer achteraf
- Speciaal uitvoerkenteken is komen te vervallen
- Autoverzekering
- Schorsen van uw kenteken
- Homologatiepapieren niet meer nodig
- Checklist
- Nederlands of Italiaans kenteken ?
- Inschrijving, verzekering en rijbewijs
- Oprichting vennootschap om in een auto met Italiaans kenteken te kunnen rijden
- Invoer van uw auto in Italië
- Aankoop van een auto in Italië
- Kosten/procedure aankoop van een auto in Italië
- De Italiaanse APK keuring
- Verkoop van uw auto
- De Italiaanse wegenbelasting
- Uw autoverzekering
- Soorten verzekeringen
- Auto tax free kopen
- Uw rijbewijs
- Registratie Nederlands rijbewijs in Italië
- Nederlands rijbewijs onder Italiaans recht

20. Bankzaken

- Het Italiaanse bankwezen
- Het openen van een bankrekening
- Bankpas
- Een niet-ingezetene rekening in Italië
- Een ingezetene rekening in Italië
- Een lopende rekening
- Italiaanse bankafschriften
- Het uitschrijven en ontvangen van Italiaanse cheques
- Internationale transacties
- Checklist keuze Italiaanse bank

- Internationale betaling per cheque/wissel
- Uw Nederlandse bankzaken vanuit het buitenland
- Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening
- Sepa en IBAN

21. Financiering van Italiaans onroerend goed

- Een Italiaanse hypotheek
- Aanbod hypotheekvormen
- Rentetarief
- Looptijd en overige voorwaarden
- Hoogte van de hypotheeksom
- Hypotheek bij aankoop van een nog te bouwen woning van tekening
- Wat moet u overleggen bij de hypotheekaanvraag
- Taxatie van het onroerend goed bij het afsluiten van een hypotheek
- Taxatiekosten
- Hypotheekkosten
- Een aantal financieringsmogelijkheden op een rij
- Hypotheekmogelijkheden in Nederland
- Voor- en nadelen hypotheek bij een Italiaanse bank
- Hypotheekregelgeving in Italië
- De hypotheekaanbieding
- Aflossing van de hypotheek
- Bespreek de volgende mogelijkheden met uw hypotheekadviseur
- Nog enkele wetenswaardigheden

22. Verzekeren in Italië

- Inboedel- en opstalverzekering
- Inboedelverzekering
- Verzekering van appartementen
- Verzekering van vakantiewoningen
- Verzekering van gehuurd onroerend goed
- Hoogte van de premie
- Een Nederlandse inboedel- en opstalverzekering voor o/g in Italië
- Claims
- Enkele aandachtspunten bij Italiaanse inboedel- en opstalverzekeringen
- Checklist opstal- en inboedelverzekering
- Ongevallenverzekering
- Rechtsbijstandsverzekering
- De aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren

23. De Nederlandse ZVW bij emigratie naar Italië

- Zorgverzekering in het buitenland
- Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland
- Uw specifieke situatie en de gevolgen voor de ZVW
- Registratie en betaling van bijdragen
- Uw meeverhuizende gezinsleden
- Woonlandfactor en heffingskortingen
- Rekenvoorbeelden
- Zorgtoeslag als u in het buitenland woont
- Een EHIC van Zorginstituut Nederland
- Welke zorg krijgt u wel en niet vergoed ?

- Gemaakte kosten declareren
- Nieuwe regelgeving vanaf 1 mei 2010
- Wet Langdurige Zorg

24. Italiaanse ziektekostenverzekering, de gezondheidszorg en de sociale zekerheid

- Algemene regelgeving bij tijdelijk verblijf in Italië
- ASL (Azienda Sanita Locale)
- Sociaal verzekerd in Italië
- De nationale gezondheidszorg in Italië
- Vestiging in Italië en de Italiaanse sociale zekerheid
- Werknemers en zelfstandigen
- Wat omvat het Italiaanse stelsel van sociale zekerheid ?
- Premies
- Gezinsuitkeringen
- Italiaanse gezinsbijslag & kinderbijslag
- Assegno al nucleo familiare, assegno familiari dei comuni
- Het Italiaanse ziekenfonds
- Vergoedingen krachtens het Italiaanse ziekenfonds
- Inschrijving bij een ASL
- Mutuo
- Eigen bijdrage
- Een Italiaanse particuliere ziektekostenverzekering
- Verandering van maatschappij
- Polis checklist
- Italiaanse gezondheidszorg
- De Italiaanse huisarts
- Tandarts
- Medicijnen
- Negozi Sanitari
- Speciale gezondheidseisen voor bepaalde groepen
- EU-medisch paspoort
- Zwangerschap en bevalling
- Abortus
- Kinderarts
- Apothekers
- Gehandicapten
- Geboorte van een kind in Italië
- Medische kosten en belastingen
- Overlijden

25. Het Italiaanse belastingstelsel

- Belastbare personen
- Inkomenscategorieën
- Tarieven Italiaanse inkomstenbelasting (Imposta sul reddito delle persone fisiche = IRPEF)
- Berekening belastbaar inkomen
- Aftrek en vermindering
- Rente en dividendinkomsten & vermogenswinstbelasting
- Aangifte periode
- Betaling van de belastingen
- Vermogensbelasting
- Erf- en schenkbelasting
- BTW Tarieven

26. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging en aankoop van onroerend goed in Italië

- Uw tweede huis in Italië en het Nederlandse belastingstelsel
- In Nederland vrijstelling bij Italiaanse heffing op onroerend goed
- Rekenvoorbeeld Nederlands boxenstelsel + vermindering
- Emigratie en de Nederlandse box 3
- Binnenlandse vs. Buitenlandse belastingplicht na 01-01-2015
- Rekenvoorbeeld
- Welke Nederlandse inkomens, uitkeringen, pensioenen, vermogens worden waar belast ?
- U vertrekt voor uw pensioengerechtigde leeftijd naar Italië

Bijlagen

Bronnen