



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

Acquistare casa: linee guida per cittadini stranieri

Un ponte tra il mercato americano e italiano

La nostra legge consente l'acquisto di beni immobili da parte di stranieri con le seguenti modalità:

- 1. Stranieri non regolarmente soggiornanti:** Possono acquistare un immobile solo se un trattato internazionale lo consente oppure se esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro Stato di appartenenza (cioè se nel loro Paese d'origine è permesso ad un italiano comprare una casa).
- 2. Stranieri regolarmente soggiornanti:** Coloro che hanno un permesso di soggiorno valido, familiari in regola con il soggiorno di uno straniero regolarmente soggiornante e apolidi in Italia da meno di tre anni possono acquistare un immobile, senza verificare l'esistenza della condizione di reciprocità, se sono titolari di permesso di soggiorno per:
 - Lavoro subordinato o autonomo
 - Esercizio di un'impresa individuale
 - Motivi di famiglia
 - Motivi umanitari
 - Motivi di studio
 - Permesso di soggiorno CE soggiornanti di lungo periodo (carta di soggiorno)
- 3. Cittadini UE, SEE e residenti di lungo periodo:** Cittadini comunitari, cittadini dei Paesi SEE (Islanda, Liechtenstein e Norvegia), apolidi o rifugiati politici residenti da più di tre anni non hanno requisiti particolari per procedere all'acquisto.

È quindi necessario - per sapere quali documenti servono in concreto per poter acquistare diritti in Italia - individuare a quale di queste categorie uno straniero appartiene. Se si tratta di straniero non residente in Italia, il primo passo è richiedere all'Agenzia delle Entrate il rilascio del Codice Fiscale. Bisognerà poi aprire un conto corrente presso un Istituto Bancario o Postale.



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

STRUTTURA FISCALE

Acquisto prima casa

Da privato:

- Imposta di registro del 2%
- Imposta ipotecaria fissa di €50
- Imposta catastale fissa di €50

Da impresa costruttrice (entro 4 anni dal completamento lavori):

- IVA del 4% (22% se l'immobile è di lusso)
- Imposta di registro fissa di €200
- Imposta ipotecaria fissa di €200
- Imposta catastale fissa di €200

Da impresa costruttrice (entro 4 anni dal completamento lavori):

- IVA esente
- Imposta di registro del 2%
- Imposta ipotecaria fissa di €200
- Imposta catastale fissa di €200

Acquisto seconda casa

Da privato:

- Imposta di registro del 9%
- Imposta ipotecaria di €50
- Imposta catastale di €50

Da impresa costruttrice (entro 4 anni dal completamento lavori):

- IVA del 10% (22% se l'immobile è di lusso)
- Imposta di registro fissa di €200
- Imposta ipotecaria fissa di €200
- Imposta catastale fissa di €200

Da impresa costruttrice (dopo 4 anni dal completamento lavori):

- IVA esente
- Imposta di registro fissa del 9%
- Imposta ipotecaria fissa di €200
- Imposta catastale fissa di €200



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

Requisiti di traduzione dei documenti

L'atto notarile italiano deve essere accompagnato da traduzione in lingua straniera certificata conforme al testo italiano da un traduttore ufficiale (che può anche essere il notaio italiano che conosce la lingua straniera), salvo che gli stranieri che acquistano dichiarino di comprendere e leggere perfettamente la lingua italiana.

Agevolazioni fiscali “prima casa”

Gli stranieri possono godere delle stesse agevolazioni “prima casa” previste per gli italiani se ne possiedono i requisiti.

Per godere di tali vantaggi fiscali è necessario che l'acquirente dichiari nell'atto, a pena di decadenza, che:

- L'immobile si trova nel territorio del Comune in cui ha o intende stabilire la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto, o in cui ha sede o dove svolge la propria attività principale ovvero, se trasferito per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro
- Non è già titolare esclusivo o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare
- Non è già titolare, nemmeno per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile ad uso abitativo acquistato, anche dal coniuge, con le agevolazioni “Prima Casa”

Gli stranieri regolarmente soggiornanti iscritti alle liste di collocamento o che svolgono attività di lavoro subordinato o autonomo hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed al credito agevolato per l'edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa.

Ulteriori benefici includono la detraibilità parziale dall'imposta sul reddito degli interessi pagati sui mutui e l'esenzione dall'imposta sul reddito per la prima casa.

Mutui

Il Ministero degli Affari Esteri chiarisce che i mutui ipotecari generalmente non richiedono una verifica separata della condizione di reciprocità, essendo considerati parte integrante dell'operazione di acquisto.

Operazioni commerciali

Gli stranieri possono costituire società, associazioni o condurre altre operazioni alle stesse condizioni dell'acquisto immobiliare, tenendo presente che gli accordi di reciprocità possono applicarsi selettivamente a specifiche attività.

Procura

Quando un acquirente non può essere fisicamente presente, può rilasciare una procura che autorizza un'altra persona a completare la transazione a suo nome.



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

COSTI DI CHIUSURA IMMOBILIARE IN ITALIA

Venditore privato o società (non impresa di costruzioni) che vende

Tipo di proprietà	Imposta di registro	Imposta di trascrizione	Imposta catastale	IVA	Imposta di bollo	Diritto di trascrizione	Trasferimento di registrazione
Casa acquistata come residenza principale	2%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Seconda casa	9%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Casa di lusso (categoria catastale A/1)	9%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Altre proprietà	9%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No

Impresa di costruzioni che vende nuova costruzione o ristrutturazione completata da meno di 5 anni

Tipo di proprietà	Imposta di registro	Imposta di trascrizione	Imposta catastale	IVA	Imposta di bollo	Diritto di trascrizione	Trasferimento di registrazione
Casa acquistata come residenza principale	200,00 €	200,00 €	200,00 €	4%	230,00 €	35,00 €	55,00 €
Seconda casa	200,00 €	200,00 €	200,00 €	10%	230,00 €	35,00 €	55,00 €
Casa di lusso (categoria catastale A/1)	200,00 €	200,00 €	200,00 €	22%	230,00 €	35,00 €	55,00 €
Altre proprietà	200,00 €	200,00 €	200,00 €	22%	230,00 €	35,00 €	55,00 €

Impresa di costruzioni che vende nuova costruzione o ristrutturazione completata da meno di 5 anni e opta per imposta di registro invece dell'IVA

Tipo di proprietà	Imposta di registro	Imposta di trascrizione	Imposta catastale	IVA	Imposta di bollo	Diritto di trascrizione	Trasferimento di registrazione
Casa acquistata come residenza principale	2%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Seconda casa	9%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Casa di lusso (categoria catastale A/1)	200,00 €	200,00 €	200,00 €	22%	230,00 €	35,00 €	55,00 €
Altre proprietà	200,00 €	200,00 €	200,00 €	22%	230,00 €	35,00 €	55,00 €



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

COSTI DI CHIUSURA IMMOBILIARE IN ITALIA

Terreni

Tipo di terreno	Imposta di registro	Imposta di trascrizione	Imposta catastale	IVA	Imposta di bollo	Diritto di trascrizione	Trasferimento di registrazione
Terreno (non agricolo) venduto da proprietario privato	9%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Terreno edificabile venduto da società	200,00 €	200,00 €	200,00 €	22%	230,00 €	35,00 €	55,00 €
Terreno (non agricolo né edificabile) venduto da proprietario privato	9%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Terreno agricolo	15%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No
Terreno agricolo venduto a agricoltore con diritto di beneficio PPC	200,00 €	200,00 €	1% (min. 200,00 €)	No	No	35,00 €	55,00 €
Terreno agricolo venduto a agricoltore senza diritto di beneficio PPC	9%	50,00 €	50,00 €	No	No	No	No