

Renate Villas guide til boligkjøp i Italia

Vi hos Renate Villas gleder oss til å hjelpe deg med å oppfylle din italienske boligdrøm. Enten du drømmer om en villa, en leilighet, et oppussingsprosjekt, en vingård eller en tomt er vi her for å bistå deg hele veien. Vi stopper ikke der. Vi kan nemlig også bistå deg med alt som kommer etterpå, som å sørge for at du blir tilkoblet det kommunale renovasjonssystemet, får gjennomført oppussing samt mye mer. Vi kan til og med leie ut boligen for deg, når du ikke bruker den selv! Vi er ekspertene og du har drømmene, sammen sørger vi for å få de oppfylt!

Ønsker man å kjøpe bolig i et annet land er det gjerne mye man lurer på. Vi bor her i Italia og har kjøpt hus, så vi kjenner denne prosessen fra flere sider. Vi har derfor sammenfattet en liten guide, som skal dekke over det mest vesentlige. Italienske lover er kompliserte, så vi tar derfor forbehold om at vi har klart å gjengi forløpet så korrekt og forståelig som mulig.



Før boligkjøpet er det noen dokumenter du må ha i orden:

1. Alle som ønsker å kjøpe seg bolig i Italia må skaffe seg et **«codice fiscale»**, det vil si et italiensk person- og skattnummer. Codice fiscale kan du få på den italienske ambassaden i Oslo. Du må ha med deg pass og fylle ut et skjema. I skjemaet må du oppgi en italiensk adresse og her kan du bruke adressen til den eiendommen du har tenkt å kjøpe. Denne adressen kan du alltid endre senere. Er dere to som skal kjøpe bolig sammen, må begge ha codice fiscale. Befinner du deg allerede i Italia, kan du skaffe dette nummeret hos et innvandrerkontor, som på italiensk heter «agenzia delle entrate».
2. Det neste steget er å gå til anskaffelse av en **bankkonto** (conto corrente) hos en italiensk bank. En slik konto er nødvendig for å foreta et sluttoppgjør ved kjøp av eiendom. Opprettelsen av en konto skjer ved personlig oppmøte i banken og du må ha med deg ditt codice fiscale.

Ønsker du å søke om boliglån gjennom banken, må du også ha med deg dokumentasjon på fast inntekt i Norge. Denne dokumentasjonen må være oversatt til italiensk av en autorisert

oversetter eller lignende. Banken fastsetter en verdi for eiendommen og vil eventuelt låne ut halvparten av denne verdien.

3. Dersom du har tenkt å bosette deg i Italia eller kjøpe bil må du anskaffe deg et **Carte d'Identité**. Dette er det italienerne bruker i stedet for pass. Du skaffer deg dette kortet på rådhuset i byen der du har kjøpt eiendom. Her må du kunne dokumentere at du tjener nok til å fø deg selv og eventuelt familie.

Tessera Sanitaria er det italienske svaret på det norske helsekortet, i tilfelle du trenger helsetjenester.

Dersom du har tenkt å flytte til Italia eller oppholde deg her store deler av året, anbefaler vi at du kontakter NAV, skattekontoret og eventuelt den italienske ambassaden for nærmere informasjon om gjeldende lover og regler.



Under boligkjøpet:

I Italia kan du enten jobbe sammen med en megler eller **få hjelp av noen som er dyktige til å finne riktig eiendom til deg** ut fra kriterier du har satt opp. I Italia er det slik at det er flere meglere om den samme boligen. Siden det dermed er en konkurranse om hvem som faktisk får solgt boligen vil du oppleve at de gjerne er sparsomme med opplysninger som adresse og konkret pris, inntil du har inngått avtale med megleren. Det betyr også at samme eiendom kan ha litt ulike priser.

Det er også varierende kvalitet på megleren. Noen jobber sammen med deg helt til du har signert og betalt samt fått nøklene, mens andre stanser sine tjenester så fort den første kontrakten er skrevet.

Renate Villas jobber med å finne eiendommer. Dette gjøres ut fra en liste med kriterier, som er satt opp i samarbeid med deg som potensiell kjøper. Vi hos Renate Villas samarbeider både med lokale eiendomsmeglere eller direkte med selgeren. Det koster ikke noe mer å bruke våre tjenester enn det koster å bruke en eiendomsmegler lokalt i Italia. Dette er fordi både kjøper og selger betaler megler og det derfor er vanlig med et samarbeid mellom flere eiendomskontorer. Vi følger deg gjennom hele prosessen. Det betyr at vi plukker ut mulige boliger til deg, blir med på visning, bistår under skriving av kontrakt og møter med notaren. I tillegg kan vi hjelpe deg med alt det som kommer etterpå, som opprettelse av kommunale avtaler, renovering, møblering eller oppussing. Kjøper du feriebolig er vi også

behjelpelig med å leie ut denne når du selv ikke bruker den. Ønsker du å leie den ut selv, kan vi komme med tips om dette. Vi har et stort nettverk her i Italia, som vi bruker til det beste for deg som kunde.

Vær oppmerksom på at i Italia er det **notaren** som forestår alle pengetransaksjoner som vedrører boligkjøpet. Det er også her nøklene overrekkes når alt er i orden.

Når det kommer til **prisen** er det selgeren som bestemmer denne. Som regel er det alltid rom for litt diskusjoner.

I Italia er det ikke vanlig med tilstandsrapport på boligen. Det er fordi man **kjøper den slik den er**. Kjøper har ingen garantier når det kommer til mangler eller skader som oppdages etter at kjøpet er vel avgjort og nøkkelen utlevert. Du kan selv betale for å få utført en tilstandsrapport, dersom selgeren tillater at den blir laget. Den vil dog bare tjene som en veileder på hva som eventuelt må utbedres.

Alle nybygg har en obligatorisk ti års garanti.

Her i Italia avtaler man **visning** av boligen direkte med selgeren og får se denne alene, uten andre interessenter til stede. Når det kommer til **budgivning** foregår det slik at selgeren selv helt og holdent bestemmer hvem han vil selge til. Et bud settes opp i et skriftlig, juridisk dokument og er gyldig i maksimalt 15 dager.

Budet kan også gis i en midlertidig avtale som inngås mellom kjøper og selger. Her finnes det to varianter:

1. Caparra penitenziale – vil si at begge parter kan trekke seg. Trekker du som kjøper deg, mister du forskuddet du har betalt til selger. I tillegg kan selger kreve erstatning for kostnader får i forbindelse med tapt salg. Dersom det er selgeren som trekker seg fra avtalen, må han gi kjøperen dobbelt depositum tilbake.
2. Ceparra confirmatiore – vil si at både kjøper og selger bindes til å gjennomføre kjøpet i henhold til den inngåtte, midlertidige avtalen. Dette er den avtalen som foretrekkes av flest kjøpere og selgere.

Under inngåelse av den **midlertidige avtalen** blir man også enige om et forskudd, som betales inn til selgerens konto innen den fristen man har blitt enige om. Dette stadfester kjøpet og sperrer eiendommen for andre interessenter.

Forskuddet er vanligvis på mellom 5 og 10 % av kjøpesummen, men selgeren har mulighet til å bestemme at det skal være høyere.

VIKTIG: Når du foretar innbetalingen må du være nøye med å påse at mottakeren av pengene er tydelig identifisert som selgeren. Du må også merke innbetalingen med hvilken type caparra som er inngått. Denne kvitteringen skal nemlig medbringes til notaren, som er den som er ansvarlig for alle pengetransaksjonene i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Notaren er en advokat som har fått fullmakt fra det offentlige for å gjennomføre overdragelse av eiendommer.

På dette tidspunktet er det også vanlig å betale megleren halve meglerprovisjonen, som er 1,5% av kjøpesummen + 22% IVA på provisjonen. (IVA er det italienske svaret på MVA og ligger på 22%).



Den totale kostnaden for eiendomskjøpet består av følgende:

Kjøpesummen for eiendommen

+ Meglerens provisjon (eller betalingen til den som har bistått) 3% av kjøpesummen

+ Notarens honorar, som er rundt 2-3 %

+ avgifter til staten.

Størrelsen på avgiften til staten avhenger av om det er «prima casa», altså helårsbolig eller «seconda casa», som er feriebolig. I det siste tilfellet vil avgiftene til staten være litt større.

De totale utgiftene for deg som kjøper privat vil ligge på 6-7% av kjøpesummen.

Kjøpekontrakten lages av notaren, som også setter opp regnestykket for skatter og avgifter. Notaren ser også til at alle heftelser er slettet eller gjort kjent for deg som kjøper. Når alle transaksjonene er vel i havn er det hos notaren du får overrakt nøklene til din nye eiendom i Italia.

Da har vi kommet frem til **sluttoppgjøret** som bare kan gjøres gjennom den bankkontoen du har opprettet hos en italiensk bank. Banken vil utstede en remisse som bevis på at du har betalt inn resten av kjøpesummen, avgifter og honorarer. Denne medbringer du til møtet med notaren.

Overfører du penger fra din norske til din italienske konto, må du kunne forklare overfor italienske myndigheter hvor pengene kommer fra. I Italia jobber man aktivt for å stoppe hvitvasking av penger.

Du har kjøpt eiendom i Italia, hva nå?

Nå er det på tide å bestille **strøm, gass, vann, internett og ordne med kommunal renovasjon**. Du må også registrere deg hos kommunen eiendommen ligger i, for kommunale skatter og avgifter. Du må også beregne forsikring av boligen. Alt denne kan vi hos Renate Villas hjelpe deg med.

Bokostnadene inkluderer en boligskatt kalt IMU, som går på antall beboelige rom. IMU er litt høyere for ferieboliger enn for helårsboliger. Du må også betale for de kommunale renholdstjenestene. Strøm er dyrt i Italia og derfor er solcellepanel en populær investering. I kommuner leveres metangass gjennom kommunale nett, ellers har hver bolig en egen gasstank (GPL).

Ønsker du hjelp til renovering, oppussing, nybygg, innkjøp av møbler eller utleie av ferieboligen når du selv ikke er til stede, er Renate Villas den rette partneren til å assistere deg med dette. Vi har et godt utbygd nettverk av håndverkere og arkitekter og kan også bistå med det overordnede ansvar for at prosjektet kommer vel i havn. Dette betyr at vi også sørger for at byggeplanene blir godkjent og at de nødvendige gebyrer blir betalt inn slik de skal. Vi gjør alt dette i nært samarbeid med deg og jobber hele tiden innenfor de rammer som er satt av deg som kunde.

Har du spørsmål rundt kjøp av eiendom i Italia, så ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Kontakt oss gjerne for mer informasjon eller en uforpliktende samtale om hva vi kan hjelpe nettopp deg med.

Vennlig hilsen

Renate Hjelleseeth



Telefon Norge: 94 49 92 52

Telefon Italia: +39 366 8958864

e-mail info@renatevillas.com

skype: Renate Hjelleseeth

web site: www.renatevillas.com