

Italia

Skatter og avgifter ved kjøp

Det betales et avgiftsbeløp (*imposte*) som øker trinnvis med kjøpesummen. Disse trinnene justeres hvert år. Alle eiendommer har sin "skattetakst" avhengig av type, antall rom, hva slags rom, hvem som selger og hvordan boligen skal brukes. Dokumentavgiften (*imposta*) er på 10 % av den individuelle skattetaksten. Notarutgifter varierer i henhold til kjøpesummen, men ligger fra 1.200 euro og oppover. På en eiendom som koster 160.000 euro kommer notarutgifter på ca. 2.800 euro. Gebyrene til notarene vil variere. Normalt er utgiften til advokat/commercialist på ca. 1,5 % av kjøpesummen, minimum 4.000 euro. Inkludert i honoraret er bestilling av strøm og vann, samt utfylling av påbudte skjemaer for ny eier. Totalt kan man regne med et tillegg i kjøpesummen på 10 – 15 %

Skatter og avgifter ved eie

Hver eiendom blir vurdert individuelt av skattemyndighetene ut fra størrelse, beliggenhet, standard, standard på utearealer, svømmebasseng, m.m. Eiendomsskatten bestemmes av den verdien som fastsettes. For en leilighet på rundt 100 kvm, vil den årlige eiendomsskatten kunne variere fra 20 euro og oppover. Dette gjelder kun for fritidsboliger. Flytter man derimot permanent til Italia, vil det ikke være noen eiendomsskatt, samt en hel annen kjøpsprosess med betydelig lavere omkostninger. Det er ingen formuesskatt på det man eier i Italia. Formuen i Norge settes til Ca. 30% av kjøpesummen. Det betales fellesutgifter til et eventuelt sameie (*condominium fee*), på samme måte som i Norge. En normal pris for en leilighet kan være ca. 750 euro pr. år, for stell av hage, svømmebasseng, ytre vedlikehold, renhold av fellesarealer, felles strøm og lignende. Prisen varierer selvsagt med hva som utgjør fellestjenestene. Vann og strøm betales etter forbruk og alle boliger har målere. Strøm er forholdsvis dyrt i Italia, regn med minst 0,20- 0,30 euro pr. kWh. Forsikring av bygninger med flere leiligheter er ofte todelt: Sameiet har forsikret tak, yttervegger, vinduer, trapper og heiser, kjeller, og øvrige fellesarealer som hage, svømmebasseng, parkeringsplasser osv. Eier selv må forsikre innervegger og innvendig utstyr (bad og kjøkken) og alt innbo og løsøre. Mange regioner i Italia ligger i et seismisk aktivt område, så et tillegg for jordskjelvforsikring anbefales. Forsikringspremien vil normalt ligge i området fra 350 euro pr år, for en leilighet med to soverom.

Fradrag av gjeldsrenter

Gjeldsrentefradraget avkortes forholdsmessig basert på skatteavtalen mellom Norge og Italia - den såkalte fordelingsmodellen. Mer informasjon om dette får man fra Skattebetalerforeningen.

Salg

Hovedregel ved kjøp av sekundær bolig er at det er gevinstbeskatning hvis man selger før det er gått 5 år, deretter ingen gevinstbeskatning. For primærbolig er det ingen gevinstbeskatning. Ved beregning av skattegevinst ved salg, må det først regnes ut hva som er betalt for boligen, inklusive alle omkostninger ved kjøpet, og senere påkostninger (ta derfor vare på alle kvitteringer). Dette beløpet trekkes fra salgssummen. Deretter er det progressiv skatt, som eventuelt kommer på toppen av hva man ellers har tjent det året i Italia. Har man eiet eiendommen i fem år, er eventuell gevinst skattefri i Italia. Norge og Italia har en skatteavtale, slik at du ikke betaler ytterligere gevinstskatt til Norge. Det er imidlertid en rekke unntak fra denne hovedregelen. Man bør følge med på skattereglene i Italia fordi reglene til stadighet forandres.

Arv

Ektefeller og barn betaler ikke arveavgift på den første millionen euro. Av beløp over det er det 4 % arveavgift. Søsken og andre familiearvinger må betale 6 % over 100.000 euro som et bunnfradrag. Andre må betale 8 %. Ingen arveavgift i Norge.