

WONEN EN KOPEN IN ITALIE

5^e herziene druk 2011

Aantal pagina's : 360

ISBN : 978-90-74646-58-1

Prijs: 22,50 (excl. Verzendkosten)

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Inleiding

2. Italië in vogelvlucht

Land en bevolking	12
Inwoners	12
Taal	13
Sociale omgangsvormen en het dagelijks leven	13
Humor	15
Tijdverschil Nederland – Italië	15
Op tijd komen	15
Bestuurlijke indeling van Italië	15
Indeling regio's en provincies	16
Politiek	17
Geloof	19
Veiligheid	19
De Italiaanse politie	20
Winkelen/winkels	21
Fooien	22
Vrije tijd	22
Toeristische informatie	22
Kranten	23

3. Italië; een geografische oriëntatie

Het klimaat	24
Povlakte	24
Noord-Italië	24
Het merengebied	25
Het noordelijk deel van de Apennijnen	25
Riviera	25

Zuid-Italië	25
Lokale winden	25
Wintersportperiode	25
Bereikbaarheid	26
Binnenlandse verbindingen	28
Verschillen Noord en Zuid Italië	28
Overzicht regio's in relatie met onroerendgoedaanbod	29

4. Oriëntatie en voorbereiding

Motieven	43
Het verzamelen van informatie	43
Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?	44
Oriëntatiedagen	45
Waar kopen ?	46
Checklist waar kopen ?	47
Bereikbaarheid	50
Wat kopen ?	51
Bestaand of nieuw onroerend goed	51
Een oud huis op het platteland	51
Staat van onderhoud van het huis	54
Tweede huizen / zomerverblijven	55
Boerderijen	55
Renovatie oude huizen	56
Een appartement in een stad	56
Wanneer op huizenjacht ?	57
Houding Italianen ten opzichte van buitenlandse huiseigenaren	60
Vraagprijs	60
Checklist vraagprijs	61
Ontwikkeling onroerendgoedprijzen in Italië	62
Onderhandelen over de prijs	62
Overige aandachtspunten	63
Meest gemaakte fouten door buitenlanders	64
Overige problemen waar buitenlanders tegenaan kunnen lopen	65

5. Aankoop van een appartement & de vereniging van eigenaren

Het Italiaanse systeem	66
CV en water in een appartementencomplex	68
Voor- en nadelen wonen in een condominio	68
Regels condominio bij geschakelde huizen/vrijstaande huizen	69
Nederlandse vereniging van eigenaren i.p.v. condominio	70
Checklist condominio alvorens een koopcontract te tekenen	70
Prijs van een appartement	72
Het beheer/management van het condominio	72

Vergadering van eigenaren	73
Regels omtrent de vereniging van eigenaren	73
Servicekosten	75
Extra servicekosten voor onderhoud en reparaties	76
Nog enkele tips	77

6. De makelaar

Met wie kunt u te maken krijgen ?	78
Buitenlandse medewerkers van Italiaanse makelaarskantoren	81
Een makelaar in Nederland	82
Makelaarscommissie	83
Commissie-document	85
Het uitbrengen van een bod	85
Nog enkele opmerkingen omtrent de Italiaanse makelaar	86
Kopen zonder makelaar	87

7. Het koopproces

De koper	88
De verkoper	90
Het koopobject	91
Controle van de bouwkundige staat van de zaak	92
Het Italiaanse kadaster	92
Het Italiaanse onroerendgoedregister	94
De gemeente	94
Geometra	94
Kosten geometra	96
Betaling van de koopprijs	97
Noraris en juridische bijstand	97
Juridische bijstand bij de kooptransactie	97
De Italiaanse fiscus	98
Makelaar	98

8. De juridische en contractuele aspecten van de koop

Weet wat u tekent	100
Eigendomsovergang volgens Italiaans recht	101
In het Italiaans Burgerlijk Wetboek wordt onderscheid gemaakt tussen	102
Het aanbod tot koop	103
Aanbod tot verkoop	103
De voorlopige koopovereenkomst	105
Inhoud voorlopige koopovereenkomst	106
De koopprijs en de betaling daarvan	107
Aanbetaling/storting van depot bij aanbod tot koop	108
Caparra confirmatoria (tekengeld)	109

Gewoon voorschot op de koopsom	110
Anticipio di pagamento	110
Betaling van het saldo van de koopprijs	110
Ondertekening koopakte / gevolmachtigde	111
Checklist volmacht	112
Het agrarisch voorkeursrecht	113
Ontbindende voorwaarden	113
Italiaans fiscaal nummer	114
Erfdienstbaarheden	114
Italiaans fiscaal nummer	114
Erfdienstbaarheden	114
De Italiaanse notaris	116
Taken van de notaris	117
De ondertekening van de “atto”	118
Inschrijving in de onroerendgoedregisters	119
Honorarium van de Italiaanse notaris	120
Het registratiekantoor – de Italiaanse fiscus	121
Huwelijksgoederenregime en de aankoop van Italiaans o/g	122
Scheiding en verkoop	122
Bijstand door juridisch adviseur	122
Praktijkvoorbeeld	123

9. Fiscale aspecten bij aankoop en bezit van onroerend goed in Italië

Wijziging in de Italiaanse overdrachtsbelasting	126
Risico's zwart betalen	127
Wet op de registratiebelasting	127
Fiscale aspecten bij aankoop	129
Het Italiaanse belastingnummer	129
De Italiaanse overdrachtsbelasting	130
Imposta di registro	130
Imposta ipotecaria	130
Imposta catastale	130
Totale overdrachtsbelasting	131
Gereduceerd tarief bij wijziging van agrarisch onroerend goed in onroerend goed met woonbestemming	131
Italiaanse BTW	132
De notaris	132
De prima casa regeling	133
Verkoop binnen 5 jaar	134
De fiscale betekenis van het kadaster	134
Aftrekbare kosten	135
Gemeentelijke onroerendgoedbelasting	135
De heffing van de inkomstenbelasting	126
Heffingsgrondslag over inkomen uit een huis in Italië	127

Vermogensbelasting	128
Heffing van de inkomstenbelasting bij verkoop	128
Gemeentelijke onroerendgoedbelasting	135
Registratie op het gemeentehuis	136
Vermogensbelasting	136
Vermogensbelasting bij verkoop van uw huis	137
Bij eerste en tweede huis	137
Onroerendgoedvennootschap	138
Soorten vennootschappen	139

10. Aankoop bouwgrond

Uw kavel en de lokale brandvoorschriften	142
Bestemmingsplannen en bouwdichtheidsnormen	142
Overdracht van bouwrecht	143
Bouwbepalingen	144
Agrarisch voorkeursrecht	144
Aansluiting op de nutsvoorzieningen	145
Checklist aankoop (bouw)grond	146
Wat niet kopen ?	148
Slopen	148

11. Het bouwen en verbouwen van een huis

Bij de bouw van een huis dient u op 4 verschillende zaken te letten	150
Voor- en nadelen van het laten bouwen van een huis	151
De bouwvergunning	152
De bouwbepalingen	153
Hoogte van de kamers	153
Aanbouw	153
De bouwcommissie en de bouwvergunning	153
Bouwgarantie	154
Bankgarantie	154
Het bouwcontract	155
De inhoud van het bouwcontract	155
Checklist inhoud bouwcontract	155
Betalingsschema	157
Het contact met de architect	158
Honorarium van de architect	159
Checklist wat te bespreken met uw architect	159
Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase	162
Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase	162
Het kopen van een recent opgeleverd huis	163
Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis	163
Het contact met de bouwondernemer	163
Keuze bouwondernemer	163

Advies	165
Verbouwen en renoveren	165
Checklist oud pand	167
De muren	167
Het dak	167
Septic tanks	167
Aanvraag bouwvergunning bij de verbouwing van een bestaande woning	168
Hertaxatie na verbouwing	169
Zelf (ver)bouwen	169
Offertes (preventivo)	169
Nieuw- en verbouw en de Italiaanse BTW	170
Toezicht op de bouwwerkzaamheden	171
Bewoonbaarheidsverklaring	171
Aanleg van een zwembad	172
Checklist aanleg zwembad	172

12. Projectontwikkeling

Inleiding	174
-----------	-----

13. Huren en verhuren

Inschakelen van een makelaar bij het zoeken van een huurwoning	178
Ongemeubileerde lange termijn huur/verhuur	178
Italiaanse huurwetgeving	178
Huursom	179
Indicatie huurprijzen	180
Borg	180
Opzegtermijn	180
Gemeubileerde vakantieverhuur	180
Opstellen huurcontract	181
Registratie huurcontract	181
Servicekosten (Spese)	182
Zelf verhuren	182
Hoogte van de huursom	182
Nog enkele tips	183
Checklist voor de keuze van een verhuurorganisatie/kantoor	183
Verdiene aan uw tweede huis	186

14. (Nuts)voorzieningen

Aansluiting op de nutsvoorzieningen	189
Italiaans fiscaal nummer	189
Bewoonbaarheidsverklaring	189
Elektriciteit	189

Elektriciteitsvoorziening	191
Stroomstoringen/stroomuitval	191
Aanleg elektriciteitsleidingen	192
Elektriciteitsmeters	193
Tarieven	193
De elektriciteitsnota	194
Gas	195
Gasflessen	195
Centrale verwarming en airconditioning	197
Overige vormen van brandstof	198
Hout als brandstof	198
Elektriciteit als brandstof	199
Gas als brandstof	200
Olie als brandstof	200
Zonne-energie	200
Water	200
Aansluiting op de hoofdwaterleiding	201
De kosten van water	201
De waterrekening	202
Watertekorten	202
Waterreservoir	202
Waterputten	203
Kwaliteit van het water	203
Warm water	204
Onderhoud verwarmingsketel	204
Telecommunicatie	205
Installatie en registratie	205
ISDN & ADSL lijnen	206
Gebruik van de telefoon	207
Aanbieders mobiele telefonie in Italië	208
Internationaal mobiel bellen	209
Italiaanse prepaid sim-kaarten	210
Internet	210
Skype	211
Telefoontarieven	212
Afstandscategorieën	212
Telefoontermen Nederlands-Italiaans	213
Radio & Televisie	213
Kijk en luistergeld	214
Italiaanse post & postkantoren	214
Nederlandse wereldomroep & BVN	215

15. Vertrek uit Nederland en vestiging in Italië

Het bevolkingsregister	218
Legalisatie	219

Reisdocumenten	219
Schengenlanden	219
Europese identiteitskaart	220
Paspoort	220
Reisdocumenten voor kinderen	220
Afschaffing bijschrijving kinderen	221
Het Nederlandse paspoort in het buitenland	222
Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade of consulaat	
In het buitenland	222
Nederlandse nationaliteit/Nederlandschap	222
Kinderen en de Nederlandse nationaliteit	224
Verklaring/bewijs van goed gedrag	226
Stemmen in het buitenland	226
Vertrek naar het buitenland en de Nederlandse belastingschulden	227

16. Vestiging in Italië

Het vrije verkeer binnen de EU	228
Voorwaarden vestiging	229
Echtgenoot/partner uit niet-EU land	230
Verblijf korter dan 3 maanden	230
Verblijf in Italië als toerist	230
Wel of geen resident bij aankoop van een huis in Italië ?	230
Rechten als resident	231
Trouwen in Italië	232
<i>De nulla osta</i>	232
Geregistreerd partnerschap	235
Huwelijkse voorwaarden	235
Homohuwelijk	236
Ongehuwd samenwonen	236
Inschrijving van buitenlandse akten in Nederlandse registers van de burgerlijke stand	237
De Italiaanse nationaliteit	238
Inschrijving bij consulaat	238

17. Werken in Italië

Werken bij de Italiaanse overheid	240
Werkbemiddeling	240
Erkenning diploma's in Italië	240
Arbeidsbureaus in Italië	242
EURES	242
Vacaturesites	242
Kranten	243
Uitzendbureaus	243
Solliciteren	244

18. De verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU	248
Vrijstelling van invoerrechten	249
Zelf verhuizen	249
Trouwen en verhuizen	250
Verhuizing naar uw tweede woning	250
Verkoop van uw tweede woning	250
Verhuizing bij erfenis	251
Vervreemdingsverbod	251
Belastingtelefoon Douane	251
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	251
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	252
De offerte	253
De verhuiskosten	254
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Italië	255
Nog enkele tips en opmerkingen	255
Opslag	256
Invoer antiek en kunst	257
Tax-free shoppen	257
Europees dierenpaspoort	258

19. Uw auto en rijbewijs bij emigratie naar Italië

Uitvoer van de auto uit Nederland	262
Uitvoer verklaring & het uitvoerkenteken	264
Uitvoer auto naar een land binnen de EU	265
Vrijstelling invoerrechten	265
BTW	265
Welke documenten dient u te overleggen ?	265
Kenteken in een ander land	266
Homologatiepapieren	267
Uw auto bij terugkeer in Nederland	267
Uw autoverzekering	268
Invoer van uw auto in Italië	241
Aankoop van een auto in Italië	243
Kosten/procedure aankoop van een auto in Italië	244
De Italiaanse APK keuring	245
Checklist	269
Invoerprocedure van uw auto in Italië	269
Aankoop van een auto in Italië	273
De Italiaanse APK	274
Verkoop van uw auto	276
De Italiaanse wegenbelasting	277
Uw autoverzekering	278
Auto tax free kopen	281

Uw rijbewijs	282
Registratie Nederlands rijbewijs in Italië	282
Voertuigverplichtingen in Italië	285

20. Bankzaken

Het Italiaanse bankwezen	287
Het openen van een bankrekening	288
Bankpas	289
Een niet-ingezetene rekening in Italië	290
Een ingezetene rekening in Italië	290
Een lopende rekening	290
Italiaanse bankafschriften	290
Automatische bankafschriften	290
Automatische bankincasso	290
Het uitschrijven en ontvangen van Italiaanse cheques	291
Internationale transacties	292
Checklist keuze Italiaanse bank	293
Internationale betaling per cheque/wissel	294
Uw Nederlandse bankzaken vanuit het buitenland	294
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening	295
Een rekening voor niet-ingezetenen in Nederland	296
BIC/IBAN Code	297
BKR in Tiel	298

21. Financiering van Italiaans onroerend goed

Een Italiaanse hypotheek	299
Aanbod hypotheekvormen	300
Rentetarief	300
Looptijd en overige voorwaarden	301
Hoogte van de hypotheeksom	301
Hypotheek bij aankoop van een nog te bouwen woning van tekening	302
Wat moet u overleggen bij de hypotheekaanvraag	302
Taxatie van het onroerend goed bij het afsluiten van een hypotheek	303
Taxatiekosten	303
Hypotheekkosten	303
Een aantal financieringsmogelijkheden	303
Voordeel van een hypotheek bij een Italiaanse bank	270
Hypotheekmogelijkheden in Nederland	306
Voor- en nadelen hypotheek bij een Italiaanse bank	306
Hypotheekregelgeving in Italië	307
De hypotheekaanbieding	308
Aflossing van de hypotheek	308
Bespreek de volgende mogelijkheden met uw hypotheekadviseur	308
Nog enkele wetenswaardigheden	309

22. Verzekeren in Italië

Inboedel- en opstalverzekering	310
Inboedelverzekering	311
Verzekering van appartementen	312
Verzekering van vakantiewoningen	313
Verzekering van gehuurd onroerend goed	313
Hoogte van de premie	314
Een Nederlandse inboedel- en opstalverzekering voor o/g in Italië	314
Claims	315
Enkele aandachtspunten bij Italiaanse inboedel- en opstalverzekeringen	315
Checklist opstal- en inboedelverzekering	316
Ongevallenverzekering	318
Rechtsbijstandsverzekering	318
De aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren	318

23. De Nederlandse ZVW & AWBZ bij emigratie naar Italië

Gezinsleden	320
Wie betalen de buitenlandbijdragen ZVW	321
Berekening en betaling vaste ZVW bijdrage	321
Woonlandfactor	322
Berekening ZVW bijdrage	322
Rekenvoorbeeld	322
Heffingskorting op AWBZ bijdrage	323
Betaling inkomensafhankelijke ZVW bijdrage	323
Zorgtoeslag in het buitenland	324
Situatie in Italië	324
E-106 formulier	324
Rechten van uw gezinsleden	325
Algemene regelgeving bij tijdelijk verblijf in Italië	325
Sociaal verzekerd in Italië	326
Nieuwe EU-regelgeving	326
Keuzevrijheid zorg	327
Zorg in Nederland zonder EHIC	327
Eigen risico	327
Adressen Nederlandse zorgverzekering	328

24. Italiaanse ziektekostenverzekering, de gezondheidszorg en de sociale zekerheid

De nationale gezondheidszorg in Italië	330
Vestiging in Italië en de Italiaanse sociale zekerheid	330
Werknemers en zelfstandigen	330
Wat omvat het Italiaanse stelsel van sociale zekerheid ?	330
Premies	331

Gezinsuitkeringen	331
Het Italiaanse ziekenfonds	334
Vergoedingen krachtens het Italiaanse ziekenfonds	335
Inschrijving bij een ASL	335
Mutuo	336
Eigen bijdrage	337
Een Italiaanse particuliere ziektekostenverzekering	337
Verandering van maatschappij	339
Polis checklist	339
Italiaanse gezondheidszorg	340
De Italiaanse huisarts	341
Tandarts	341
Medicijnen	342
Negozi Sanitari	343
Speciale gezondheidseisen voor bepaalde groepen	343
EU-medisch paspoort	343
Zwangerschap en bevalling	343
Abortus	344
Kinderarts	344
Apothekers	345
Gehandicapten	345
Geboorte van een kind in Italië	345
Medische kosten en belastingen	346
Overlijden	346

25. Het Italiaanse belastingstelsel

Belastbare personen	347
Tarieven Italiaanse inkomstenbelasting	347
Aftrek en vermindering	348
Heffingskortingen	348
Aftrek i.v.m. kinderen ten laste	349
Persoonlijke aftrekposten voor gemaakte kosten	350
Kosten woningrenovatie deels aftrekbaar	350
Aangifte periode	350
Betaling van de belastingen	351
Vermogensbelasting	351
Vermogenswinstbelasting	351
Successie- en schenkingsrechten	351
Vennootschapsbelasting	352
BTW Tarieven	353
Bronbelasting niet-residenten in Italië	353

Websites

Bijlagen

Bronnen