

# **Handboek Wonen en kopen in Italië**

Herziene editie 2019

P.L. Gillissen

Aantal pagina`s: 380 pagina`s

ISBN : 978-94-92895-11-0

Trefwoorden: emigratie naar Italië; wonen in Italië; werken in Italië, aankoop en bezit van onroerend goed in Italië,

© P.L. Gillissen 2019 | 2020

Onmisbaar juridisch, fiscaal en financieel informatie-handboek voor Nederlanders/Belgen die zich in Italië willen vestigen of in Italië onroerend goed willen kopen.

Al ruim 17 jaar de belangrijkste informatiebron voor Nederlanders en Belgen die direct of indirect te maken krijgen met onroerend goed in Italië en/of zich in Italië willen vestigen.

Wat iedereen zou moeten én willen weten over de aankoop van een (tweede) huis in Italië en/of emigratie naar Italië

Recensie NBD:

Italië is voor Nederlanders en Belgen nog steeds een aantrekkelijk land om er een huis te kopen en er te wonen.

In dit handboek worden vrijwel alle aspecten die daarbij komen kijken besproken.

Het begint met een inleiding over het land zelf, de geografische oriëntatie en waar je het beste een huis kunt kopen, de vastgoedmarkt, gevolgd door het koopproces, het koopcontract, de overdracht, de

overdrachtsbelasting, vereniging van eigenaren en andere juridische en fiscale zaken, het kopen van bouwgrond, de bouwvergunning, het bouwproces en renovatie, de nutsvoorzieningen etc.

Ook huur en verhuur komen aan de orde, evenals bankzaken en verzekeringen. De vestiging in Italië, de verhuizing, belastingplicht in zowel Nederland als in Italië.

Deze zeer complete gids is een uitstekende handleiding voor hen die in Italië een (tweede) huis willen kopen en/of in Italië willen gaan wonen.

Recensent Dr. J. Kroes (NBD Biblion)

## **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 & Staatsinrichting

Vriendjespolitiek

Geloof

Veiligheid

De Italiaanse politie

Winkelen/winkels

Foaien

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 ?  
Oriëntatie checklist bij de aankoop van onroerend goed  
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  
Het onroerend goed register  
Het koopobject  
Het Italiaanse kadaster  
De gemeente  
Geometra  
De Bank  
De notaris  
De Italiaanse fiscus  
De Buren  
De mede-eigenaren/condominio  
De makelaar  
Juridisch en fiscaal adviseur  
Het verkoopproces

## **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 (proposta d'acquisto)  
Aanbod tot verkoop (proposta di vendita)  
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 onroerend goed registers  
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  
Causus aankoop cultureel erfgoed

## **9. Fiscale aspecten bij aankoop en bezit van Italiaans vastgoed**

Het registreren en inschrijven van het voorlopig koopcontract  
Tarieven overdrachtsbelasting/registratierecht  
Imposta di registro  
Imposta ipotecaria  
Imposta catastale  
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  
Registratie op het gemeentehuis  
Vermogensbelasting  
La cedolare secca (nieuw regime bij verhuur) > zie hoofdstuk 24

## **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**

Inleiding  
Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)  
Vorbereiding 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  
Bankgarantie  
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)  
Lezen van offertes  
Nieuw- en verbouw en de Italiaanse BTW  
Toezicht op de bouwwerkzaamheden  
Bewoonbaarheidsverklaring  
De wet Piano Casa  
Casus kopen van tekening en uw aanbidding  
Aanleg van een zwembad  
Checklist aanleg zwembad

## **12. Belastingvoordelen bij woningrenovaties**

Voorzieningen voor het herstel van het gebouwenbestand  
Zelfstandig wonen  
Waaruit bestaan ze ?  
Wie kan ervan profiteren  
Voor welke werkzaamheden  
Buitengewoon onderhoud



Restauratie

Gebouwenrenovatie

Andere voor aftrek in aanmerking komende uitgaven

Appartementencomplexen

Waaruit bestaan ze ?

Met de gemeenschappelijke delen wordt bedoeld

Wie kan ervan profiteren ?

Minimale mede-eigendommen

Voor welke werkzaamheden ?

Andere werkzaamheden die voor aftrek in aanmerking komen

BTW-facilitering

Gewoon en buitengewoon onderhoud

Restauratie, renovatie en verbouwing

De regels voor belastingaftrek

Algemene beginselen

Wat te doen om ze te krijgen

Communicatie met de ENEA

Hoe te betalen voor werk ?

Aftrek voor de aankoop en bouw van garages en parkeerplaatsen

De aftrek voor de aankoop

### **13. Projectontwikkeling**

Inleiding

### **14. 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  
Verdiene aan uw tweede huis

## **15. (Nuts)voorzieningen**

Dossier nutsvoorzieningen in Italië kunt u gratis bij uitgeverij Guide Lines opvragen: [guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl) (dossier wordt als PDF toegestuurd)

## **16. 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/Nederlandschap  
Verklaring/bewijs van goed gedrag  
Stemmen in het buitenland

## **17. Vestiging in Italië**

Het vrije verkeer binnen de EU

Voorwaarden vestiging

Het vrije verkeer binnen de EU

Voorwaarden voor 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

Fiscaal nummer (Codice Fiscale)

Italiaans BTW nummer

Zegelrechten

Huwelijk en nulla osta

Geregistreerd partnerschap

Omzetten geregistreerd partnerschap in een huwelijk is niet mogelijk

Huwelijkse voorwaarden

Homowet aangenomen

Ongehuwd samenwonen

Inschrijving van buitenlandse akten in Nederlandse Registers van de burgerlijke stand

De Italiaanse nationaliteit

Inschrijving bij consulaat

Mediation (La Mediazione Obbligatoria)

## **18. Werken in Italië**

Werken bij de Italiaanse overheid

Werkbemiddeling

Erkenning diploma's in Italië

Arbeidsbureaus in Italië

EURES

Vacaturesites

Kranten

Uitzendbureaus

Solliciteren  
Sollicitatiebrief  
Het sollicitatiebrief in Italië  
Talenkennis

## **19. De verhuizing**

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

## **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  
Automatische bankincasso

Betaalmethoden

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

Europese overschrijving

Europese incasso

## **21. Verzekeren in Italië**

Inboedel- en opstalverzekering

Inboedelverzekering (contenuto)

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

## **22. 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

Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?

Uw meeverhuizende gezinsleden

Met pensioen of uitkering wonen in het buitenland

Hoe schrijft u zich in bij een ziekenfonds in het woonland ?

Waar heeft u recht op in uw woonland ?

Welke bijdragen moet u betalen ?  
Woonlandfactor en heffingskortingen  
Bijdragen ZVW, woonlandfactoren en heffingskortingen  
Rekenvoorbeelden in verschillende situaties  
Nominale bijdrage zorgverzekeringswet  
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  
Keuzevrijheid zorg  
In Italië wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse  
Basisadministratie (GBA)  
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in  
Nederland  
Nederlandse WLZ-zorg in het buitenland  
Vergoeding  
Persoonsgebonden budget  
Overgangsregeling voor ex-AWBZ-verzekerden 2006  
Als u in Italië verzekerd bent tegen ziektekosten  
Moet u uw Nederlandse zorgverzekering stopzetten ?  
Verdragspolis  
Hoe krijgt u uw zorgkosten vergoed ?  
Als u ziektekosten maakt in Italië  
Waar zijn uw gezinsleden verzekerd ?  
Als u particulier verzekerd bent

### **23. 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

Kindertoeslag/Gezinsuitkeringen

Italiaanse gezinsbijslag & kinderbijslag

Assegno al nucleo familiare, assegno familiari dei comuni

Toeslagen

Gezondheid en vaccinaties

Zwangerschapverlof

Vaderschapsverlof

Ouderschapsverlof

Verlof bij ziekte van het kind

Kinderen met een handicap

Bijzondere bijstand

Het Italiaanse ziekenfonds

Inschrijving bij een ASL

Mutuo

Eigen bijdrage (Il Ticket)

Welke groepen betalen een lagere of geen 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

## 24. Het Italiaanse belastingstelsel

Belastbare personen

Tarieven inkomstenbelasting (imposta sul reddito delle persone fisiche)

Inkomenscategorieën

Berekening belastbaar inkomen

Aftrek en verminderingen

Persoonlijke aftrekposten

Italiaanse heffingskortingen

Rente en dividendinkomsten & vermogenswinstbelasting

Zegelbelasting

Aangifteperiode

Betaling van de belastingen

Vermogensbelasting

Verhuur van Italiaans onroerend goed en de fiscus

Niet-verhuurd onroerend goed

Cedolare Secca

Voor- en nadelen van de cedolare secca

Nog enkele opmerkingen betreffende de Cedolare Secca

Soort onroerend goed

Uitbreiding Cedolare Secca ook voor commercieel onroerend goed

Verlaagd tarief

Gunstig belastingregime voor nieuwe residenten

Non-Dom Belastingregime

Bespreking en voordelen verschillende Non-Dom Regimes

Voorwaarden

Golden Visa Regeling

Nieuw belastingregime voor gepensioneerden

Nieuw belastingregime voor academici en onderzoekers

Leggi di bilancio

Nieuwe regime Forfettario (forfaitair regime voor ondernemers)

Wereldwijd inkomen in Italië belast tegen een forfaitair bedrag

Criteria om in aanmerking te komen voor het Italiaanse non-dom-regime

Erf- en schenkbelasting

Aanvullende heffing

BTW Tarieven

Italiaanse vennootschapsbelasting (Imposta sul reddito delle società)



## **25. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging en aankoop van onroerend goed in Italië**

Hoofdverblijf

Uw tweede huis in Italië en het Nederlandse belastingstelsel

Nog maar 1 peildatum

Wijziging vermogensrendementsheffing vanaf 2017

Belasting over uw inkomsten uit vermogen (box 3) vanaf 2017

Tabel berekening rendement op vermogen over

Heffingvrij vermogen

Aangifte tweede huis in het buitenland

Waarde tweede woning

Voorbeeld

Berekening vermogensbelasting box 3

Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

## **26. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in Italië**

Binnenlandse vs. Buitenlandse belastingplicht

Oude regeling

Nieuwe regeling na 01-01-2015

Rekenvoorbeeld

Welke Nederlandse inkomens, uitkeringen, pensioenen, vermogens worden waar belast ?

U vertrekt voor uw pensioengerechtigde leeftijd naar Italië

## **Bijlagen**