

недвижимость за рубежом

«СЕГОДНЯ В ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТЫ ВЫСОКОЙ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЦЕННОСТИ»

Сюзанна САНТИНИ,
Адвокатское бюро Studio Legale Santini

При покупке недвижимости в Италии иностранными гражданами их права приравниваются к правам итальянских граждан, постоянно проживающих на территории своей страны.



При покупке недвижимости, не относящейся к категории «первый дом» (prima casa), необходимо уплатить регистрационный налог, или IVA, (налог на добавленную стоимость), а также ипотечный и кадастровый налоги. В случае покупки недвижимости у застройщика (или у фирмы, которая занималась ремонтом данной недвижимости) в течение четырех лет после сдачи необходимо уплатить 10% налога на добавленную стоимость от полной стоимости объекта. В иных случаях (например, при покупке у частного лица, не застройщика или у строительной компании со сдачей дома более четырех лет назад) по кадастровой оценке объекта уплачиваются регистрационный налог 7%, ипотечный налог 2%, кадастровый налог 1%.

ПОКУПКА ЖИЛЬЯ КАТЕГОРИИ «ПЕРВЫЙ ДОМ»

Для наличия данных льгот необходимо проверить следующее:

Жилье не принадлежит к категории люкс.

Недвижимость должна находиться в том же административном округе, где отмечена регистрация по месту жительства покупателя или же где покупатель намеревается зарегистрироваться в течение 18 месяцев после подписания контракта о купле-продаже, а также там, где находится постоянное место работы покупателя.

Если вы являетесь нерезидентом, следовательно, зарегистрированным в AIRE (Ассоциация итальянских граждан, постоянно проживающих за рубежом), тогда речь идет именно о покупке «первого дома» на территории Италии.

Иностранному гражданину, покупающему «первый дом», выплачивают:

- регистрационный налог в размере 3%, если покупает у частного лица;

- НДС 4%, если покупает у фирмы или общества (за исключением некоторых условий);

- фиксированный регистрационный налог 168 евро;

- фиксированный ипотечный налог 168 евро;

- фиксированный кадастровый налог 168 евро.

Нельзя воспользоваться льготами, предусмотренными государством при покупке «первого дома», без намерения прописаться в муниципалитете в течение 18 месяцев со дня подписания контракта о купле-продаже.

Единый муниципальный налог на недвижимость (IMU, IMU) обязаны выплачивать все граждане, проживающие за рубежом и владеющие недвижимостью в Италии, будь то итальянцы, эмигрирующие за рубеж, или иностранцы. Предпочтительнее для выплаты IMU является фактическое владение любым недвижимым имуществом на территории Италии. IMU выплачивается два раза в год — в июне и декабре.

ОПЛАТА СОДЕРЖАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

В момент покупки недвижимости в Италии следует открыть текущий счет в итальянском банке с целью гарантии оплаты всех необходимых расходов, связанных с недвижимым имуществом.

В случае задержки со стороны собственника оплаты жилищно-коммунальных услуг и налога на транспортировку и утилизацию городских твердых отходов (TARSU) государственная компания-поставщик потребует выплаты процентов за просрочку. Во избежание подобных проблем самое лучшее решение — оплата

платежей непосредственно через автоматическое снятие должной суммы с вашего текущего счета.

■■■■

Как основатель адвокатского бюро, уже 20 лет занимающего административным правом, недвижимостью, строительством и градостроительством, хочу посоветовать приобретать недвижимость высокого качества со строительно-технической и архитектурно-художественной точки зрения.

При покупке квартиры на море или в городе очень важно оценить месторасположение объекта, состояние здания, в котором находится квартира, а также внутреннее состояние жилища. Если

ставить всю техническую и административную документацию.

Если вы желаете приобрести недвижимость класса люкс (виллу, отдельный деревенский дом или историческое здание), будет необходимо провести более серьезный контроль, например проверить муниципальный план реконструкции, куда внесен объект, а также актуальные программы государственных проектов, предусматривающих изменение окружающей среды. Если же вы задумали купить старинное здание и намерены сделать в нем ремонт, вы должны узнать, не запрещено ли это Главным управлением по защите исторических зданий и каковы границы этого запрета.

При покупке квартиры на море или в городе очень важно оценить месторасположение объекта, состояние здания, в котором находится квартира, а также внутреннее состояние жилища.

вы намерены надежно вложить свои деньги, не помешает узнать энергетический класс объекта (потребность дома в энергии для его отопления, охлаждения и прочее) — немаловажный фактор, определяющий реальную стоимость. Любому объекту недвижимости в Италии присваивается энергетический класс по шкале от А+ до G, связанный с параметрами энергосбережения и энергопотребления недвижимости, который заметно влияет на стоимость объекта. Следовательно, необходимо потребовать от продавца предо-

Италия богата не только ценным архитектурным наследием, таким как старинные дома прошедших эпох, дышащие искусством и историей, или же древние виллы на берегу моря и в живописных итальянских деревушках, но и современными зданиями высокой архитектуры и дизайна.

Выбор широк, и момент, несомненно, подходящий для вложений в Италию. Сегодня в продаже в Италии такие объекты высокой исторической ценности и престижа, которые в прошлые годы было немислимо увидеть в списке продаж.

олимпийская стройка

«РОЗА ХУТОР»: АДУЛ РООЗА, СТРОЙКА И ПРОШЛОГОДНИЙ СНЕГ

Александра БАЛОБАН

Вряд ли скромный лесник имел смелость мечтать, что его именем назовут не только хутор в семи километрах от поселка Эсто-Садок, но и 1820 га плато горы Аибга. А сегодня это еще и олимпийский горнолыжный комплекс.

Чуть выше поселка Красная Поляна, в небольшом домике, почти у подъемника, есть музей классика эстонской литературы А. Х. Таммсааре, где можно узнать, что Эдуард Роза на самом деле — Адул Рооза, один из первых эстонских

переселенцев, лесник и владелец хутора. Отсюда начинается горнолыжный комплекс «Роза Хутор», один из ключевых объектов Олимпиады-2014, площадью 541,5 га. Здесь разместятся горнолыжный центр, сноуборд-парк, фристайл-центр и горная Олимпийская деревня на 2600 мест. Расположение объектов очень компактное, что должно стать плюсом и для спортсменов, и для зрителей.

Спортивные трассы расположены на высотах от 960 м до 2045 м и имеют единую зону финиша. Естественный рельеф северного склона хребта Аибга позволил построить трассы для всех 10 видов соревнований, внесенных FIS в список олимпийских. Максимальная вместимость комплекса — 18 тыс. зрительских мест (8 000 сидячих мест и 10 000 стоячих). С 2011 года здесь уже проводятся тестовые соревнования мирового

уровня в рамках подготовки к Олимпийским играм. После завершения Олимпиады на трассах курорта круглый год смогут ежедневно кататься до 9500 человек любого возраста, семьи с детьми.

Западнее расположен экстрим-парк. В 2008 году МОК принял решение перенести и объединить фристайл-центр со сноуборд-парком, а в феврале-марте 2012 года здесь прошли первые международные соревнования по сноуборду и фристайлу.

Основные объекты Олимпиады уже построены и принимают спортсменов и зрителей. Однако, не все так замечательно, как хотелось бы. Еще не решен вопрос с размещением и проездом к месту работы персонала, который будет обслуживать гостей. Всего для проведения мероприятия необходимо около 150 тысяч работников, из них не менее 30 тысяч — волон-

теры. Подобные проблемы возникают во время проведения любых Олимпийских игр.

Не балует строителей и погода. Из-за частичного размыва насыпной дамбы, отделяющей вахтовый рабочий поселок от русла реки Мзымта, в марте пришлось эвакуировать 700 человек. Минувшая зима здесь выдалась аномально теплой, но горные реки как всегда показывают свой характер. Больше всего пострадали от теплой погоды горнолыжники: из-за недостатка снежного покрова были отменены соревнования в нескольких дисциплинах. Во время этапа Кубка мира по сноуборду подтаявшая трасса не позволила провести состязания в слаломе.

После завершения серии тестовых соревнований предолимпийского сезона на курорте «Роза Хутор» приступили к сохранению снега сезона 2012-2013. 450 000

кубометров «прошлогоднего» снега обеспечат снежный покров на спортивных трассах «Роза Хутор» при самых неблагоприятных погодных условиях во время Олимпиады-2014. По словам специалистов, никогда еще подобная технология не применялась в таких больших масштабах. 200 специалистов создали семь снегохранилищ, расположенных на высоте от 1200 до 2000 м, самое крупное — объемом 100 тысяч кубометров — на высоте 1600.

Предыдущие два зимних сезона делали небольшие заготовки снега, и тестировался укрывной материал. Сначала для изоляции использовались опилки, по финской технологии, но в результате к сезону оставалось менее 30% снега нужного качества. Из двух видов теплоизолирующего укрывного материала в этом году используется наиболее эффективный, толщиной 2 см.