

Imposizione immobiliare residenziale in 15 Paesi Europei

Studio condotto da Arpe-Federproprietà e Confappi
in collaborazione con Il Sole 24 ore



Indice

Premessa

**Sezione I Imposizione sulle compravendite
residenziali**

Austria

Belgio

Danimarca

Francia

Germania

Gran Bretagna

Grecia

Irlanda

Italia

Norvegia

Paesi Bassi

Portogallo

Spagna

Svezia

Svizzera

Sezione II Imposizione sulla proprietà residenziale

Austria

Belgio

Danimarca

Francia

Germania

Gran Bretagna

Grecia

Irlanda

Italia

Norvegia

Paesi Bassi

Portogallo

Spagna

Svezia

Svizzera

Conclusioni

Tributi sulle compravendite

Tributi sulla proprietà

Avvertenze e fonti

Premessa

In tempi in cui si persegue la standardizzazione delle regole dell'imposizione fiscale e della normativa burocratica a livello dell'Unione Europea, il settore immobiliare resta governato da norme radicalmente differenti da nazione a nazione,

Quest'inchiesta ha come scopo (per certi versi presuntuoso) di "inventare" parametri di confronto, non solo per rispondere alla domanda "dove si paga di più", ma per suggerire, grazie ad altre esperienze maturate nel corso dell'ultimo secolo in altre nazioni, utili strategie di pianificazione fiscale e normativa anche per l'Italia.

Senza sentirci ingabbiati nei limiti dei paesi aderenti alla Comunità, abbiamo scelto quelli che per vicinanza geografica, consistenza della popolazione e del territorio, importanza politica e tradizioni ci sono più vicini.

Si spiega così il fatto che ne siano esclusi alcuni di dimensioni troppo limitate, come Lussemburgo, Malta, principato di Monaco, Lichtenstein o Cipro.

Riteniamo invece che l'esclusione di nazioni come Polonia, Repubblica Ceca, Slovacchia, Ungheria, Finlandia, Turchia e perfino gli Stati Uniti, che restano comunque utili pietre di paragone, sia in qualche misura una carenza, che ci piacerebbe prima o poi colmare.

Poi, perché no, potrebbe venire il turno anche delle nazioni balcaniche e slave (come la Russia), che scontano ancora il dato oggettivo non solo di avere tradizioni diverse dalle nostre ma soprattutto di avere

norme in via di continuo assestamento, a partire dalla caduta del muro di Berlino in poi.

Nell'analisi abbiamo individuato due grandi temi di confronto: i tributi sulle compravendite e quelli sulla proprietà: volutamente li abbiamo ripartiti in due diverse sezioni.

[Torna all'indice](#)

SEZIONE I

Imposizione delle compravendite residenziali in 15 Paesi Europei

Paese Europeo	Giudizi o sintetico imposizione	Costi agenzie	Totale senza mediatore in % prezzo vendita		Totale con mediatore in % prezzo vendita		Durata iter* (giorni)
			Min	Max	Min	Max	
Austria			5,7	7,92	9,3	12,72	32
Belgio			11,4	16,1	13,9	22,1	132
Danimarca			0,81	1,04	6,81	7,04	42
Francia			6,28	7,69	11,06	19,65	193
Germania			4,3%	5,5%	7,9%	12,7%	41
Gran Bretagna			0,54	5,15	2,89	9,26	n.d.
Grecia			9,39	14,01	11,39	19,01	n.d.
Irlanda			3,19	10,11	4,4	13,74	42-56
Italia			5,2	12,1	6,7	15,0	27
Norvegia			2,51	2,6	3,75	5,7	1
Paesi Bassi			8,14	8,98	10,52	13,74	5
Portogallo			2	10	5,63	16,05	83
Spagna			8,16	11,24	10,66	14,24	20
Svezia			1,51	2,5	4,51	7,5	2
Svizzera			0,25	3,55	3,48	8,93	16

* Il riferimento è all'iter burocratico per giungere a un atto validamente trascritto

Austria

Onorari legali	Imposta di registro	Bollo	Onorari notarile	Onorario mediatore	Costo totale (senza mediazione)	Costo totale (con mediazione)
Acquirente						
1-3% *	3,5%	1%	€144 per firma *	1,8-2,4%*	5,7-7,92%	7,50-10,32%
Venditore						
	-	-	-	1,8-2,4%*	-	1,8-2,4%

* compreso 20% Iva

Note

Il costo totale comprende tutte le spese per acquistare e rivendere la proprietà (avvocato, notaio, registrazione, tasse, eccetera).

La tassa di registro è ridotta al 2% per i trasferimenti tra marito e moglie o parenti stretti.

I costi notarili al massimo di 120 euro + Iva sono riferiti a ciascun acquirente.

Pratiche burocratiche

Normalmente si firma un compromesso di acquisto presso un notaio o una sorta di *sollicitor*, contemporaneamente al quale l'acquirente versa una caparra del 10% circa su un conto vincolato. Quest'ultimo dopo il rogito è tenuto a versare le imposte e trascrivere il contratto (tempo medio 32 giorni).

In Austria oltre al contratto preliminare è possibile il *Punktation*, che è un contratto che fissa le condizioni essenziali di vendita e può servire da base per il rogito definitivo. A differenza del preliminare che crea solo un'obbligazione alla conclusione del rogito definitivo, il *Punktation* può essere trascritto nei registri immobiliari come trascrizione pregiudizievole, una forma un po' più debole della proprietà.

Oltre all'usufrutto esiste anche la possibilità della vendita del diritto di superficie, o meglio di una sorta di "diritto di costruzione", di una durata che può variare da 10 a 100 anni. E' concesso in cambio del pagamento di un lease rapportato al valore della proprietà, basandosi su percentuali di riferimento tipiche delle obbligazioni o delle polizze a basso rischio. E' spesso motivato dalla possibilità del costruttore di poter risparmiare i costi dei finanziamenti del terreno. Alla fine del periodo contrattuale il proprietario del terreno diviene proprietario del fabbricato e compensa chi ha costruito del valore attuale dell'edificio.

Costi dei mediatori

(a metà tra le parti)

Fino a 36.336 euro	4% + Iva al 20%
Da a 36.336 a 48.448 euro	Massimo 1.453 euro + Iva al 20%
Sopra 48.448 euro	3%+ Iva al 20%

Acquisto da parte di stranieri

Restrizioni vi sono nell'acquisto da parte di tutti di terreni agricoli e forestali, nonché sugli acquisti da parte di stranieri che non siano membri Ue e sugli usi delle case di vacanza. Complica la faccenda il fatto che la maggior parte di tali limiti è stabilita da regole provinciali (l'Austria ha 9 province).

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)

Belgio

Oonorari legali	Imposta di registro	Registrazioni trascrizioni, bollo	Oonorari notarile	Oonorario mediatore	Costo totale (senza mediazione)	Costo totale (con mediazione)
Acquirente						
0,5-1%	10-12,5%	0,2-0,6%	0,2-4%	0%	10,9-18,10%%	10,9-18,10%
Venditore						
0,5-1%	-	-	-	2,5-3%	0,5-1%	3-4%

Note

Imposta di registro

Nelle zone fiamminghe è del 10%, in quelle valloni (Bruxelles compresa), del 12,5%. Se l'edificio è nuovo, si applica sulla parte del prezzo di acquisto che si riferisce al terreno su cui sorge l'edificio stesso.

Iva

E normalmente al 21%. Per gli edifici nuovi si applica sul fabbricato (mentre il terreno è imponibile con imposta di registro). Sono stimati "nuovi edifici" quelli con meno di 2 anni di vita. L'Iva si applica anche sulle vendite edifici totalmente ristrutturati.

Registrazioni trascrizioni, bollo

Comprendono la trascrizione del rogito nei Registri immobiliari al costo di 10 € la pagina, gli estratti e le mappe e gli altri certificati.

Oonorari legali

Sia l'acquirente che il venditore sono rappresentati da un notaio e da un consulente legale

Onorari notarili

Sono su base fissa, con una tabella chiamata *Barema J*. Ecco alcuni esempi

Valore transazione (€)	Tariffa notarile (€)	Valore transazione (€)	Tariffa notarile (€)
Fino a 3.000	136.8	250.000	2.448.66
15.000	555.75	300.000	2.477.65
50.000	1.228	330.000	2.494.75
75.000	1.451.16	350.000	2.506.15
80.000	1.479.66	370.000	2.517.55
100.000	1.593.66	375.000	2.520.40
125.000	1.736.16	400.000	2.534.65
130.000	1.764.66	450.000	2.563.15
140.000	1.821.66	500.000	2.591.65
150.000	1.878.66	1.000.000	2.876.65
160.000	1.935.66	1.500.000	3.161.65
180.000	2.049.66	2.000.000 e +	3.446.65
200.000	2.163.66		

Iter

Ciascuna delle parti è assistita da un notaio o da un consulente legale. Ciò consente sia di firmare un compromesso di compravendita (*compromis de vente or verkoopcompromis*) con effetti di fatto immediati, sia di stipulare un atto definitivo sotto forma di semplice scrittura privata tra le parti, con effetti vincolanti, che solo in seguito viene ratificato dal notaio. Tale contratto può comunque contenere molte condizioni sospensive a cui è vincolata la sua efficacia.

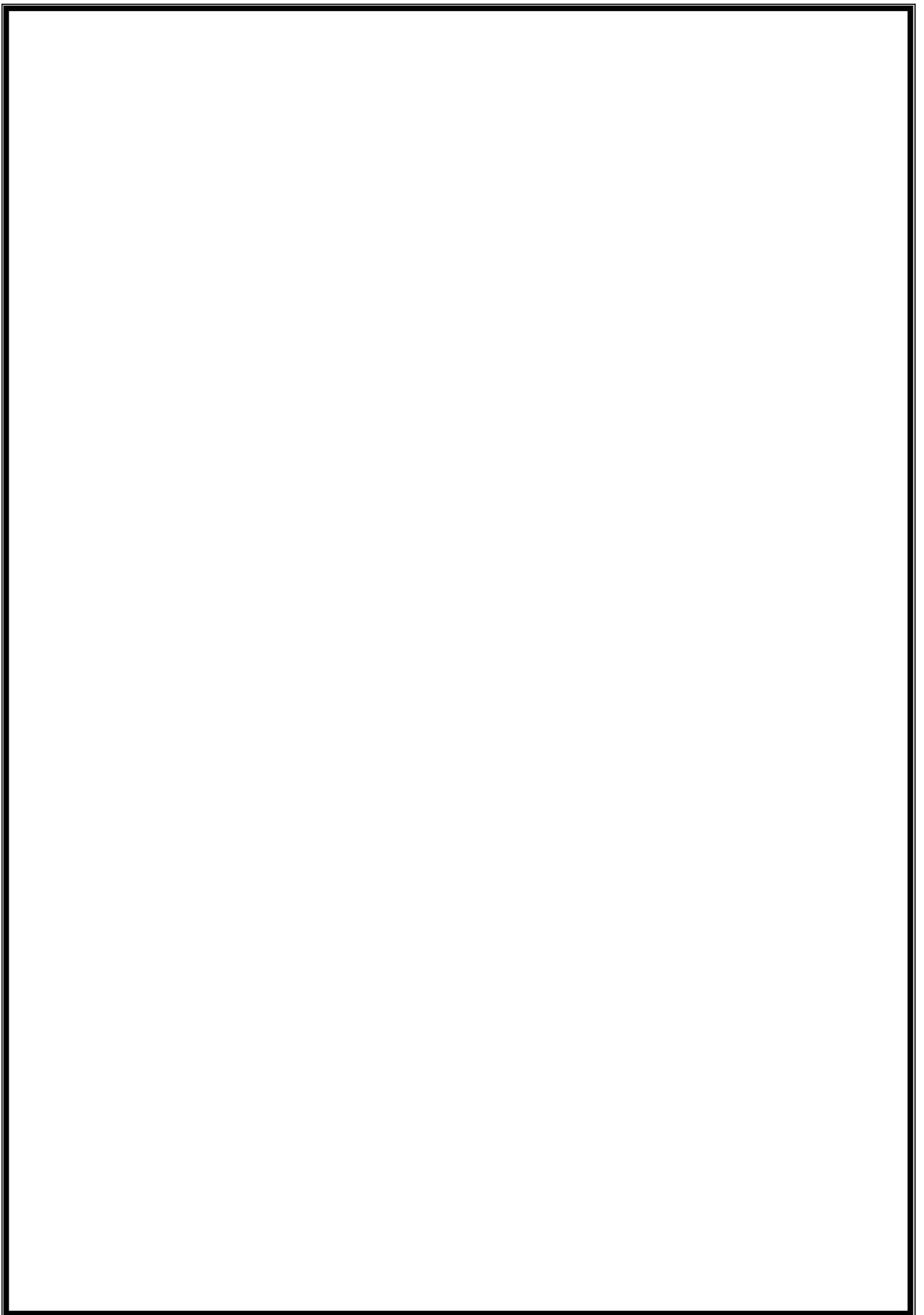
Contemporaneamente si versa, su un conto vincolato, una garanzia cauzionale di circa il 10% del prezzo, che il venditore può incassare all'a firma dell'atto pubblico, e nel contempo vengono consegnate le chiavi. La trascrizione del rogito deve avvenire entro 4 mesi dalla sua sottoscrizione: è allora che sono dovute le imposte del 10-12,5%.

Restrizioni all'acquisto da parte di stranieri

Inesistenti

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)



Danimarca

Tasse legali	Tassa di registro	Bollo	Onorario sollicitor	Onorario mediatore	Costo totale (senza mediazione)	Costo totale (con mediazione)
Acquirente						
-	€188 + 0,6%	-	0,125- 0,625% *	-	0,81-1,04%	0,81-1,04%
Venditore						
	-	-	-	6%	-	6%

* Compresa Iva al 25%

Note

Onorario sollicitor

L'onorario del sollicitor è negoziabile ma ci si attende che non superi lo 0,5% del valore, incluso il 25% di Iva

Pratiche burocratiche

Garanzie

E' comune che sia richiesta al venditore una certificazione che descriva le condizioni strutturali della costruzione, ivi inclusi vizi di edificazione o da infiltrazioni d'umidità. In caso contrario il venditore resta responsabile per vent'anni dei vizi. Il venditore è normalmente tenuto anche a informare l'acquirente sui consumi energetici (fatta esclusione per le villette per vacanze e gli acquisti in cooperativa).

Iter

L'agente immobiliare rappresenta in genere sia il venditore che l'acquirente nelle trattative per il prezzo davanti al sollicitor. E' comune firmare un compromesso in agenzia. Dopo la firma l'acquirente ha 6 giorni per recedere dal contratto con nota scritta, ma in tal caso deve pagare un indennizzo, pari in genere all'1% del prezzo nominale di acquisto (cioè in genere quello mutuato).

Al compromesso si versa il 5% del prezzo in contanti, nelle mani dell'agente. Il resto è depositato presso un conto vincolato che viene reso disponibile solo al momento in cui si riceve un titolo incondizionato di proprietà. I tempi totali per un acquisto sono circa 6 mesi, di cui 42 giorni in media per completare la trascrizione dell'atto.

Acquisto da parte di stranieri

Non è facile: occorre essere residenti da almeno 5 anni ed essere un cittadino Ue (o extracomunitario con valido permesso) che risiede per motivi di lavoro.

Vi sono ulteriori restrizioni per certe aree, particolarmente per le seconde case (norme varate in funzione anti-tedesca, per evitare l'invasione dei turisti da quel Paese).

Perciò molti stranieri acquistano formando una società (ApS, *Anpartsselskab*), che può essere uninominale, con capitale minimo di DKK125,000 (€16,763).

I costi totali di formazione sono tra i DKK7,000 e i DKK15,000 (€39 - €2,012).

[*Torna alla sezione I*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Francia

Imposta ipotecaria	Tassa di registro	Bollo e varie	Onorario notarile	Onorario mediatore	Costo totale (senza mediazione)	Costo totale (con mediazione)
Acquirente						
0,10%	4,99-5,09%	0,2-1%	1,196% circa*	2,39-5,98%*	6,28-7,69%	8,67-13,67%
Venditore						
	-	-	-	2,39-5,98%*	-	2,39-5,98%

* Compresa Iva al 19,6%

Note

Il costo totale comprende tutte le spese per acquistare e rivendere la proprietà (sollicitor, notaio, registrazione, tasse, eccetera).

Il notaio è obbligatorio e la maggioranza del suo onorario è predeterminato da tariffe fisse. INei costi notarili sono incluse varie formalità come la voltura di proprietà (*frais de mutation*), la trascrizione di ipoteca (*frais de garantie*) e varie formalità.

La tassa di registro è ripartita tra un 3,6% dovuta ai dipartimenti, un 1,20% dovuta a un fondo gestito dai dipartimenti e dai comuni. Dal totale lo Stato un 2,5% viene in seguito versato allo Stato.

Per gli acquisti di immobili costruiti da meno di 5 anni, le imposte ammontano al 19,6% di Iva + 125 euro di tassa fisso di registro + 0,715% (*taxe de publicité foncière*).

L'imposta ipotecaria riguarda la trascrizione alle Conservatorie.

I bolli e varie generalmente ammontano a una somma variabile tra i 750 e i 1.000 euro.

Gli onorari dei mediatori, in genere a metà tra le parti, sono negoziabili. In media ammontano tra il 7 e l'8% complessivo del prezzo. Spesso nelle vendite l'onorario viene incluso nel prezzo di acquisto. Ciò è indicato dalla sigla FAI ("*Frais d'Agence Inclus*").

Iter

La proprietà è in due forme: privata e in cooperativa.

E' d'uso stipulare nel Nord del Paese una proposta irrevocabile d'acquisto, con il 5-10% del prezzo di penalità se l'opzione non è esercitata, con tale somma depositata dal notaio. Per essere valida, tale proposta deve essere stipulata dal notaio o registrata nel giro di 10 giorni (in Italia non esistono restrizioni del genere e la proposta può costringere l'acquirente a concludere il contratto).. un compromesso di acquisto. Se è invece il venditore a ritirarsi sono a suo carico solo eventuali danni. Nel Sud è più comune utilizzare direttamente il preliminare di compravendita (*Promesse synallagmatique de vente*), che lega entrambe le parti. L'acquirente ha un diritto di ripensamento di 7 giorni.

Se l'acquirente è in cerca di un finanziamento per l'acquisto è possibile che venga inclusa una clausola condizionale per cui se l'acquirente non riesce ad ottenere il mutuo non perde la caparra.

Firmato il compromesso si eseguono le indagini ipocatastali e urbanistiche. Se l'edificio è alienato da un "venditore professionista" o ha meno di 10 anni, il venditore è costretto ad offrire una garanzia decennale per eventuali difetti della costruzione rispetto ad ogni futuro acquirente.

Alla fine di questo iter le parti stipulano il rogito (*Acte authentique de vente*) presso il notaio. Quest'ultimo controlla il versamento degli acconti, incassa il suo onorario e i tributi.

I notai spesso agiscono come mediatori immobiliari, a costi inferiori ad essi.

Occorrono circa 193 giorni per le dieci procedure necessarie a un trasferimento immobiliare.

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite, ma qualche svantaggio fiscale rispetto ai residenti.

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)

Germania

Imposta di trasferimento	Imposte di registrazione	Onorario notarile	Onorario mediatore	Costo totale (senza mediazione)	Costo totale (con mediazione)
Acquirente					
3,5%	0,2% - 0,5%	0,6% - 1,5%	1,8% - 3,6%*	4,3-5,5%	6,1% - 9,1%
Venditore					
0%	0%	0%	1,8% - 3,6%*	0%	1,8% - 3,6%

* Compreso 19% di Iva

Note

Imposta di trasferimento (*Grunderwerbsteuer*)

E' dovuta circa dopo 4 settimane dalla firma del rogito

Onorari notarili

L'intervento del notaio è obbligatorio in Germania. Gli onorari sono fissati dalla legge, dipendono dal tipo di contratto e dal valore della proprietà. Di regola oscillano tra lo 0,5% e l' 1.5% del prezzo di acquisto.

Imposte di registrazione

Dipendono dal valore dell'immobile e sono fissate per legge. Sono dovute per la registrazione del proprietario nei Registri Immobiliari (*Grundbuch*).

Onorari dei mediatori

Sono contrattabili ed è possibile attribuirli anche solo all'acquirente o solo al venditore.

Iter

Le offerte vengono fatte dal proprio agente (*Makler*) all'agente del venditore o al venditore stesso. Ed uso che si tenti di indire una sorta di asta tra i candidati acquirenti. Una volta che l'offerta sia stata accettata, l'acquirente sceglie il notaio e gli chiede di redigere l'atto. Il notaio è tenuto a informarsi su ogni vincolo sull'immobile.

L'atto stesso deve avere alcuni requisiti di base, tra cui l'esatta indicazione delle parti e delle proprietà, senza le quali un atto può essere totalmente o parzialmente nullo. Altre ovvie indicazioni sono il prezzo, le condizioni di pagamento e le penali in caso di inadempienza.

L'acquirente è avvisato del fatto che il notaio non può garantirlo dei vizi di costruzione dell'immobile: quindi è consigliabile che cerchi di rilevare quelli evidenti. Il venditore, a sua volta, è invitato a rendere evidenti i vizi occulti (ma non ne ha l'obbligo per quelli palesi).

Al momento dell'acquisto il compratore deve dimostrare la sua effettiva disponibilità dei capitali necessari. Perciò porterà prova dell'esistenza dei fondi necessari sul suo conto corrente o, in alternativa, una cosiddetta "irrevocabile accettazione" del mutuo controfirmata da una buona banca.

Normalmente il venditore accetta di darsi da fare per ottenere dai registri immobiliari una certificazione, allo scopo di tutelare l'acquirente da altre compravendite inattese in corso.

Alla firma del rogito non viene ancora versato il prezzo di compravendita, ma in genere si versa un acconto che è conservato dal notaio (*Notaranderkonto*). Infatti il prezzo finale è versato al venditore solo dopo che è stata completata l'annotazione sui pubblici registri, per evitare problemi. E' allora che viene pagato anche l'onorario all'agente immobiliare, quello al notaio e le imposte di registro. L'imposta di trasferimento è versata entro quattro settimane dal rogito.

In seguito il Notaio fa la trascrizione definitiva del rogito nel cosiddetto *Grundbuch*, il registro terreni, che ha sedi circoscrizionali, ed è il principale documento che prova la proprietà. Tale trascrizione viene effettuata a tre condizioni:

- 1) che sia stata fatta annotazione sui pubblici registri;
- 2) che sia fatta chiarezza su precedenti ipoteche;
- 3) che l'ufficio fiscale abbia certificato che il venditore non ha morosità in sospeso.

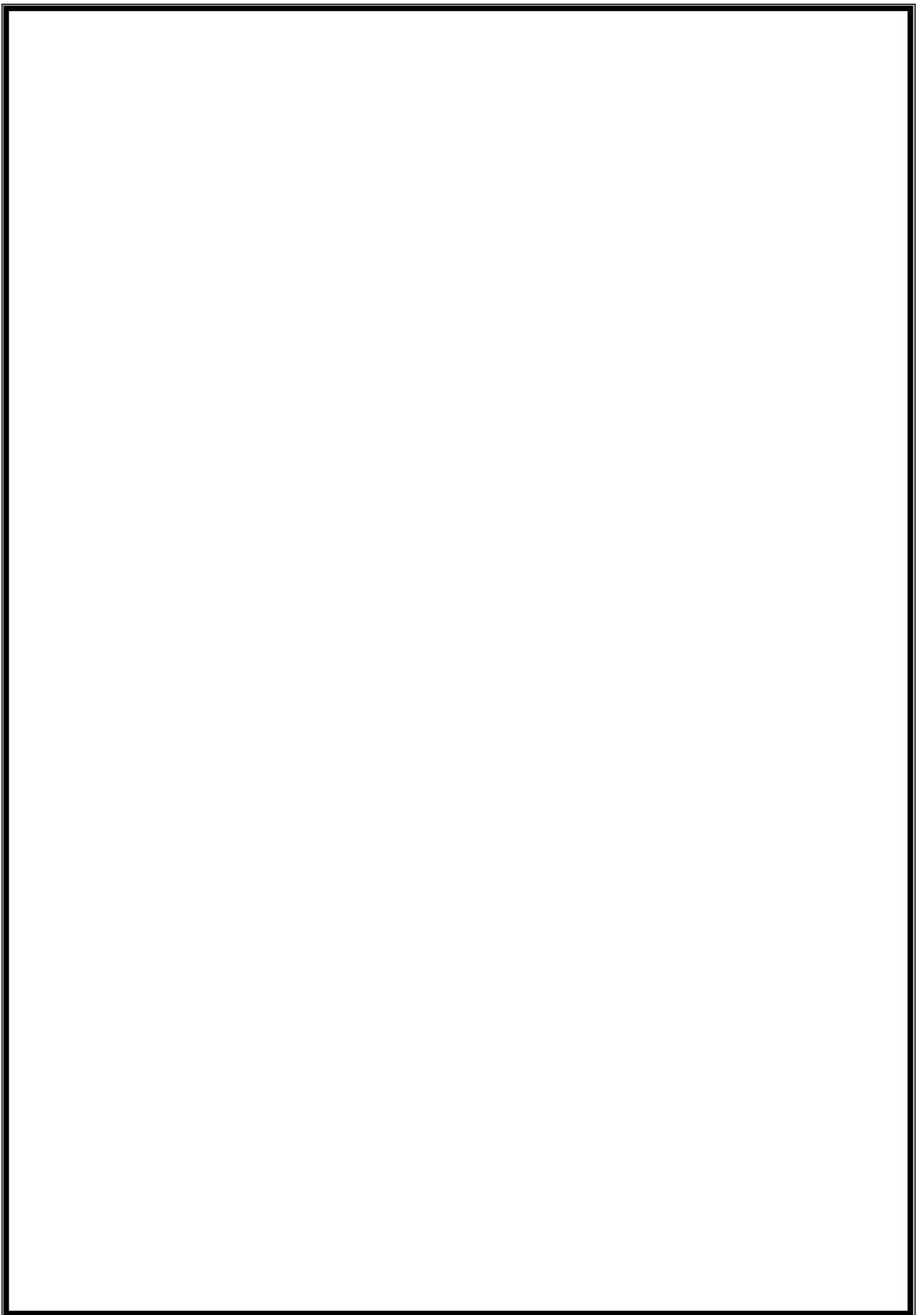
Occorrono circa 41 giorni per completare le quattro procedure necessarie per registrare una proprietà in Germania..

Acquisto da parte di stranieri

Nessuna restrizione.

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)



Gran Bretagna

Imposta Catastale	Bollo	Tasse legali	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente					
0,04-0,15%	0-4%	0,5-1%	0	0,54-5,15%	0,54-5,15%
Venditore					
0	0	0	2,35-4,2%*	0	2,35-4,1125%

* Compresa Iva al 17,5%

Note

Oneri legali

Le tariffe dei sollicitors sono basate sulla quantità di tempo che bisogna occupare per la transazione. Sono generalmente trattabili e variano molto da situazione a situazione. In alcune situazioni sono proposti ammontari fissi e in altre variabili a seconda del prezzo (dallo 0,5% all'1% circa).

Stamp duty

L'acquirente deve completare, firmare e depositare un Land Transaction Return e pagare la Stamp Duty Land Tax (SDLT)

Entro 30 giorni dal completamento dell'atto. Alcune aree del Paese sono esenti da Stamp Duty (vedi il sito <http://www.hmrc.gov.uk/so/buy-house.htm>)

Si determina così:

Fino a 125.000 sterline (181.410 reuro)	0%
Da 125.001 a 250.000 sterline (362.820 euro)	1%
Da 250.001 a 500.000 sterline (734.115 euro)	3%
Sopra le 500.000 sterline	4%

Provvigioni degli agenti

.Sono negoziabili e più basse quando è coinvolta solo un'agenzia. In caso di accordi tra più agenzie crescono notevolmente. Sono imponibili con Iva al 17,5%.

Iter in Inghilterra e Galles.

Può essere tripartito in ricerca e proposta, stesura del contratto e accordi finali.

1. E' comune servirsi di un agente immobiliare. In Inghilterra la proposta di acquisto non è irrevocabile, ed è anzi comune che sia venditore che acquirente abbiano ripensamenti su accordi già presi. In Scozia invece la proposta è irrevocabile, per un certo periodo (come normalmente accade in Italia).

2. Una volta che la proposta è stata accettata l'acquirente ha interesse a incaricare un survey., cioè un professionista che faccia un esame dei potenziali problemi. Ve ne sono di due tipi:

a) un tecnico delle nuove costruzioni, che ha un costo grossomodo dia 500 a 1.000 sterline;

b) uno specialista di quelle vecchie, che è più conveniente (da 300 a 500 sterline).

Le loro tariffe sono assolutamente negoziabili.

3. Per il trasferimento di proprietà occorre coinvolgere o un *sollicitor* o un *conveyor* iscritto all'albo. Ancora una volta i loro onorari sono negoziabili ed è bene chiarire se ne sono escluse le spese e l'Iva. L'operazione avviene con scambio di note tra il *sollicitor* dell'acquirente e quello del venditore. Quest'ultimo stila una bozza di contratto che conterrà il prezzo e i titoli di proprietà nonché i diritti e i vincoli correlati. A questo punto il *sollicitor* dell'acquirente ha il compito di verificare i dati e di negoziare il prezzo e le condizioni. Tra le verifiche c'è sempre quella presso le autorità locali per sapere se esistono progetti urbanistici che coinvolgono l'immobile, nonché una ricerca in Catasto (*Land Registry*) sui titoli di proprietà.

4. Una volta che si hanno le assicurazioni richieste si firma un contratto legale che lega entrambe le parti e l'acquirente versa una caparra non rimborsabile, del 10% circa.

5. Infine viene redatto e firmato il rogito vero e proprio che potrà contenere clausole più dettagliate del precedente "compromesso" e sono fatte tutte le trascrizioni e versati i tributi.

Iter in Scozia.

La differenza sta nel fatto che l'acquirente fa una proposta irrevocabile d'acquisto che, se accettata, lo costringe a completare la compravendita. Entrambi sono costretti a penalità nel caso in cui la rescindono: in tal caso l'acquirente penalizzato si vede rimborsare i costi del sollicitor e de surveyor. Viceversa se a rompere l'accordo è il compratore, il venditore può chiedere i costi sopportati e i danni, nonché i relativi interessi.

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite

[*Torna alla sezione I*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Grecia

Imposta di trasferimento	Onorari notarili	Bollo	Tasse legali	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente						
7,21-11,33	1,2	0,475+15 euro	0,25-0,5	1-2,5	9,14-13,51	10,14-16,01
Venditore						
0	0	0	0,25-0,5	1-2,5	0,25-0,5	1,25-3

Note

Tributi legali

La Grecia è uno dei pochi Paesi in cui acquirente e venditore si spartiscono parte delle spese fiscali di compravendita: i tributi legali.

Essi sono soggetti a imposta progressiva, secondo la seguente tabella:

Fino a 44.020,55 euro	1%
Da 44.020,55 a 1.467.351,43 euro	44.021 euro + 0,5%
Da 1.467.351,43 a 2.934.702,86	7.556,87 euro + 0,4%

Imposta di trasferimento.

Dipende dal fatto se l'area sia coperta o meno da un servizio di protezione antincendi (le zone protette sono le più ambite dagli acquirenti esteri). Ecco la tabella di riferimento:

Area non protetta	Fino a 15 mila euro	7%
	Oltre	9%
Area protetta	Fino a 15 mila euro	9%
	Oltre	11%

In entrambi i casi è dovuta, in aggiunta, una tassa comunale, pari al 3% dell'imposta di trasferimento.

Nuove costruzioni

Dal gennaio 2006 sono soggette a Iva al 19% anziché a imposta di trasferimento.

Provvigioni del mediatore

Talora ci si accorda perché le paghi solo l'acquirente

Iter

L'acquirente di fatto deve rivolgersi a un agente immobiliare, consulente di parte, che è responsabile della cura dei suoi interessi di parte.

Trovata la proprietà, è altamente consigliabile rivolgersi a un avvocato che redige il compromesso, contemporaneamente alla firma del quale il candidato acquirente versa una caparra del 10% circa. E' poi compito dell'avvocato il controllo della regolarità dell'atto (proprietà, ipoteche, abusi ed anche regolare versamento delle imposte da parte del venditore). Il venditore fornisce l'atto di provenienza e anche un certificato di regolarità fiscale. Questa procedura occupa circa sei settimane. Il coinvolgimento dell'avvocato non è obbligatorio ma, date le numerose truffe immobiliari, quasi indispensabile.

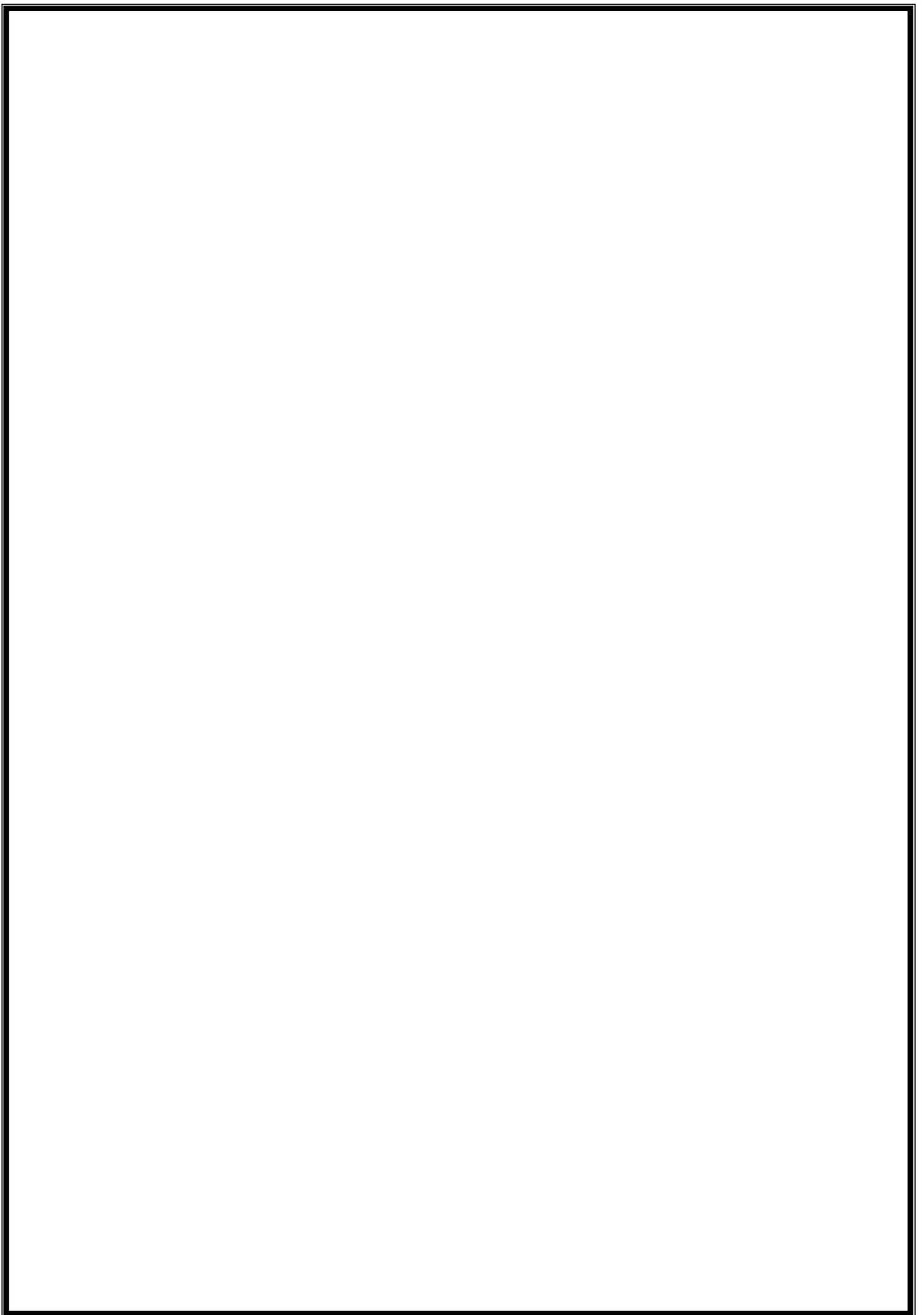
Alla fine è responsabilità dell'acquirente nominare un notaio per il rogito finale: quest'ultimo controllerà la regolarità dell'atto e lo trascriverà alla conservatoria e al Catasto, eseguendo la necessaria voltura..

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite per i cittadini Ue, pochi per gli altri.

[*Torna alla sezione I*](#)

[*Torna all'indice*](#)



Irlanda

Imposta di registro	Bollo	Tasse legali	Provvigione mediatore o incaricato della vendita all'asta	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente					
0,15-1%	0-9%	1,21-1,815%*	1,21-3,63%*	2-6,48%	3,19-10,11%
Venditore					
0	0	0	1,21-3,63%*	0	1,21-3,63

* Compresa Iva al 21%

Note

STAMP DUTY (imposta di bollo)

Prezzo di acquisto (euro)	Prime case	Altri immobili, anche per investimento
Fino a 127.000	0%	0%
127.001-190.500	0%	3%
190.501-254.000	0%	4%
254.001-317.500	0%	5%
317.501-381.000	3%	6%
381.001-635.000	6%	7,5%
Oltre i 635.000	9%	9%

Imposte di registrazione (*Registration fees*).

Il *sollicitor* determina la natura del vostro titolo di proprietà e i costi di trascrizione e registrazione dipendono dal fatto se il vostro titolo è conservato presso il *Land Registry* o il *Registry of Deeds*.

Il *Land Registry* è più simile alla nostra Conservatoria dei Registri Immobiliari, perché regola il sistema delle registrazioni obbligatorie e dà evidenza pubblica a ogni diritto non solo di proprietà ma anche reale, nonché ad ogni vincolo.

Viceversa il *Registry of Deeds*. È più simile alla nostra registrazione semplice di un contratto, per dargli una data certa:

Trascrizione della proprietà

Prezzo di acquisto (euro)	Tassa (euro)
Fino a 13.000	125
13.001-26.000	190
26.001-51.000	250
51.001-255.000	375
255.001-385.000	500
Oltre 385.000	625

Altri tributi

	Tassa (euro)
Land Certificate	25
Certificate of charge	6
Copia autentica	25

Registrazione della proprietà (Registry of Deeds)

Atto	Tassa (euro)
Registrazione di Prestito (mortgage)	25
Memorial of Mortgage (atto sintetico del prestito)	44
Copia originale di Mortgage	12
Registrazione del contratto	44
Copia originale di contratto	12

Oneri legali

L'onorario del *sollicitor* è negoziabile.

Alcuni di questi professionisti sono soliti calcolare un onorario in percentuale al prezzo che varia dall'1 al 1,5% + Iva al 21%.

Onorario dell'agente o del tenentario d'asta

E' formalmente pagato dal venditore benché il suo costo sia di fatto conteggiato in quello di compravendita.

Niente vieta di imputarlo a entrambe le parti (più spesso nelle vendite all'asta), soprattutto se l'agente ha agito più da mediatore che da mandatario.

Le provvigioni variano dall'1 al 3%, più Iva.

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite, anzi l'investimento estero è favorito.

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)

Italia

ACQUISTO DI ABITAZIONE E SUE PERTINENZE

Chi vende	Iva	Registro	ipotecaria e catastale	Altri oneri burocratici e fiscali**	Valore imponibile
Acquisto da parte di privato con requisiti prima casa*					
Privato	no	3%	336 €	400-600 €	Valore catastale
Impresa non costruttrice; impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 4 anni dall'ultimazione	no	3%	336 €	400-600 €	Valore catastale
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione	4%	168 €	336 €	400-600 €	Valore di cessione
Acquisto da parte di privato senza requisiti prima casa					
Privato	no	7%	3%	400-600 €	Valore catastale
Impresa non costruttrice; impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 4 anni dall'ultimazione	no	7%	3%	400-600 €	Valore catastale
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione (fabbricato non di lusso)	10%	168 €	336 €	400-600 €	Valore di cessione
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione (fabbricato di lusso)	20%	168 €	336 €	400-600 €	Valore di cessione

* Tra i requisiti vi è quello che l'abitazione non sia classificata come "di lusso"

** Esclusi gli onorari notarili

ONERI NOTARILI e PROVVISIOE AGENTI IMMOBILIARI (stima)

Valore compravendita	Onorario notaio (1) (2)		Provvigione agente immobiliare (2)	
	Senza mutuo	Con mutuo	Acquirente	Venditore
100.000	2,91%	4,62%	1,8-3%	1,8-3%
150.000	2,07%	3,31%	1,8-3%	1,8-3%
200.000	1,73%	2,71%	1,5-2,4%	1,5-2,4%
250.000	1,47%	2,46%	1,5-2,4%	1,5-2,4%
300.000	1,28%	2,14%	1,5-2,4%	1,5-2,4%
350.000	1,10%	1,84%	1,5-2,4%	1,5-2,4%
400.000	1,06%	1,80%	1,5-2,4%	1,5-2,4%
450.000	0,94%	1,60%	1,5-2,4%	1,5-2,4%
500.000	0,94%	1,59%	1,44-2,16%	1,44-2,16%

(1) stima su base distretto notarile di Milano, (2) inclusa Iva al 20%

SINTESI NEI QUATTRO CASI PIÙ COMUNI*

(200 mila euro di valore, casa non di lusso, senza mutuo)

Acquirente			
Chi vende	Tipo di immobile	Tot. senza mediazione	Tot con mediazione
Privato	Prima casa	5,15%	6,95%
Privato	Altra casa	11,98%	13,78%
Impresa costruttrice*	Prima casa	6,07%	7,87%
Impresa costruttrice*	Altra casa	12,07%	13,87%
Venditore			
Chiunque	Qualsiasi abitazione	-	1,8%

* entro 3 anni dall'ultimazione

Provvigioni agenti

La provvigione all'agente immobiliare è in Italia liberamente contrattabile, senza che sia possibile imporre tariffari professionali. Le percentuali in uso cambiano da località a località, ma in modo molto meno marcato di quel che sia riconosciuto dalle associazioni dei mediatori stessi. In genere l'onorario all'agente è corrisposto in percentuale al valore dell'immobile e cresce sensibilmente per abitazioni di scarso valore e cala per quelle di prezzo notevole: base è sempre il valore reale di compravendita mentre quello catastale non ha alcuna importanza. Le provvigioni si elevano quasi sempre per la vendita di immobili di più difficile commerciabilità (per esempio le case di villeggiatura, ma anche gli immobili con scarsi acquirenti possibili come edifici molto vasti come ville e castelli). In genere la versano a metà acquirente e venditore, ma sono possibilissimi accordi differenti.

Nelle valutazioni abbiamo stimato provvigioni prudenzialmente basse (il 3% complessivo, da compratore e venditore, più Iva), che sono quelle richieste da mediatori professionali, ma bisogna segnalare la grande quantità di agenzie che chiedono percentuali assai più elevate. L'estrema frammentazione dell'offerta di mediazione, basata su decine di migliaia di agenzie che spesso hanno vita professionale breve, e la mancata concentrazione in banche dati di rilevante importanza su base telematica, rende ancora il mercato immobiliare italiano un piccolo far west, in cui essere truffati dall'agente poco serio è abbastanza comune, per il cittadino poco avveduto.

Onorari notarili

Le tariffe attuali variano sensibilmente su base locale. Infatti esse, pur essendo determinate con Decreto Ministeriale, permettono notevoli scostamenti dai valori base grazie al fatto che è lasciato libero il prezzo della consulenza professionale e che l'onorario base può essere triplicato a seconda della difficoltà della pratica. Su queste due variabili hanno agito i consigli notarili distrettuali che, a seconda delle zone, hanno spinto per una

lievitazione generalizzata e standardizzata degli onorari locali, che rende però sensibilmente meno caro, per esempio, un notaio in Calabria di uno in Lombardia. Ulteriori margini sono di fatto lasciati ai singoli notai che possono o non possono tener conto di una miriade di spese collaterali legate alle pratiche, talora più formali che realmente avvenute, per far calare o crescere il proprio onorario.

Questa realtà, ancora in atto, sta però mutando. Due provvedimenti normativi incideranno notevolmente, cambiando il quadro attuale. Il primo, conosciuto come decreto Bersani, è quello che impone la libera concorrenza tariffaria, che inizialmente sembrava i notai non volessero riconoscere valida anche per la loro categoria, ma a cui ultimamente sembrano volersi adeguarsi. Il secondo è quello che impone nelle compravendite di abitazioni di dichiarare il valore reale dell'atto, assicurando che resta imponibile fiscalmente solo quello catastale (che è in media un terzo di quello di mercato). Benché lo stesso provvedimento imponga ai notai di ridurre di un terzo i loro onorari nelle compravendite di prime case (in palese contraddizione con il decreto Bersani che aboliva i tariffari stessi), è evidente che il valore per determinare gli onorari notarili diviene quello reale. La riduzione di un terzo di un prezzo di riferimento che è però triplicato, finisce per essere un succoso vantaggio per i notai che, infatti, non hanno fatto una piega nell'accettare il formale abbattimento dei loro compensi ed hanno anzi, generosamente, estesa la riduzione percentuale a tutti i loro incassi, non solo a quelli classificati formalmente come "onorari".

L'eventuale introduzione della libera concorrenza tra notai, atto dovuto per allinearsi all'Europa, non porterà probabilmente grandi vantaggi ai consumatori. Infatti la categoria notarile, per la quale debbono obbligatoriamente passare tutte le compravendite immobiliari (tranne quelle per sentenza del giudice), è composta da un numero risicato di professionisti: il rischio del "cartello" sui costi delle loro prestazioni è tangibile.

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite per i cittadini Ue. Per gli extracomunitari non regolarmente soggiornanti nel nostro Paese, l'unico limite è che esistano condizioni di reciprocità nel Paese di provenienza (cioè che sia possibile per un italiano non soggiornante acquistare casa). Per quelli soggiornanti, basta il permesso di soggiorno.

[*Torna alla sezione I*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Norvegia

Imposta di registro	Bollo	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente				
2,5%	200 euro circa	1,24-3,1%*	2,5-2,7%	3,75-5,70%
Venditore				
0	0	0	0	0

* Compresa Iva al 24%

Cambio (19/6/2007): 1 Euro = 0,1238 NOK (corone norvegesi)

Note

Provvigioni agenzie

Dipendono da trattativa con gli agenti, oltre che da ragioni oggettive (commerciabilità, prezzo, complessità della prestazione). Per proprietà oltre i 5 milioni NOK (620 mila euro), si aggirano su l'1-2,5% del prezzo, più Iva al 24%

Imposta di bollo per il trasferimento

E' del 2,5% e pagata insieme all'imposta di registro.

Iter

Come in Italia l'agente immobiliare ha la funzione di mediatore tra le parti e non mandatario di una e i suoi costi sono pagati dall'acquirente. E' lui, e non altri professionisti, che assiste le parti nella redazione del contratto di vendita e fa si che siano garantite con sufficienti tutele, fissando anche l'entità delle penali in caso di rottura del contratto. E' in genere il venditore a proporre il contratto finale che è conservato dall'agente fino alla firma dell'acquirente e alla registrazione.

Dopo di essa una copia autentica è inviata ai Registri immobiliari.

Il processo di registrazione è comunque rapidissimo (un giorno).

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite

[*Torna alla sezione I*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Paesi Bassi

Imposta di registro	Bollo	Oneri legali	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente					
6%	1-1,2%	1,19-1,785%*	1,19-2,38%*	8,14-8,98%	9,33-11,36%
Venditore					
0	0	0	1,19-2,38%*	0	1,19-2,38%

* Compresa Iva al 19%

Note

Oneri Legali

L'intervento di un notaio è obbligatorio, ma le tariffe sono negoziabili. Di regola è stabilita una percentuale più un costo per ore di lavoro. In media gli onorari variano tra i 1.000 e i 3.500 euro o tra l'1% e l'1,5% del valore della proprietà, Iva esclusa.

Provvigioni agenti.

L'agente è monomandatario da ciascuna parte. Le provvigioni sono negoziabili e in media variano tra l'1% e il 2% più Iva.

Iter

Un accordo di massima è raggiunto con l'assistenza dell'agente immobiliare. Esso porta alla firma di un compromesso (*voorloping contract*) che copre tutte le condizioni di vendita e le garanzie per entrambe le parti. Alla firma del compromesso l'acquirente versa una caparra del 10%. Il compromesso viene sottoposto al notaio che lo controlla, lo integra con le sue osservazioni e lo trasforma in rogito, trascrivendo la proprietà nei pubblici registri o al Catasto (*Kadaster*).

Sono necessari in media solo 5 giorni per completare le quattro procedure di un passaggio di proprietà.

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite

[*Torna alla sezione I*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Portogallo

Imposte comunali di trasferimento	Onorari notarili	Tasse legali	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente					
0-6%	1-2%	1-2%	0	2-10%	2-10%
Venditore					
0	0	0	3,63-6,05%*	0	3,63-6,05%

* Compresa Iva al 1 21%

Note

Imposte comunali di trasferimento

(Imposto Municipal sobre a Transmissao Onorosa de Imoveis o IMT)

Sono calcolate sul valore più alto tra quello di acquisto e quello imponibile, in scaglioni che variano annualmente.

Per gli immobili urbani di valore superiore a 100.000 euro variano tra il 2 e l'8%, con certe deduzioni.

Queste ultime sono valedoli solo per i residenti. Viceversa le percentuali applicate per i non residenti sono del 6,5%.

Immobili urbani destinati a propria abitazione (Anno 2007)

Valore (euro)	Tassa (%)	Deduzione
Fino a 85.500	0%	0
85.501-117.200	2	1.710
117.201-159.800	5%	5.226
159.801-266.400	7%	8.422
266.401-532.700	8%	11.286
Oltre 532.700	6%	0

Altri immobili

Altri immobili abitativi	6,5%
Proprietà rurali	5%
Immobili non abitativi	6,5%à
Acquirenti da paradisi fiscali	15%

Spese legali

Tipo	Ammontare
Bollo	0,8%
Tassa notarile	175 euro
Registrazione dell'acquisto	5 euro
Tassa sull'atto pubblico	25 euro

Provvigioni dei sollicitor

I *sollicitor* sono soliti chiedere tra l'1 e il 2% del prezzo di acquisto, con un minimo di 1.000 euro

Onorari notarili e spese di registrazione

Attorno all'1-2% del prezzo di acquisto

Provvigioni dei mediatori

Sono pagate dal venditore e sono grossomodo il 3-5% più Iva al 21% del valore di vendita dell'immobile

Iter

Generalmente per acquistare ci si serve dell'aiuto di un avvocato, che redige le bozze di contratto e inizia il processo di ispezione della proprietà per sapere se esistono vincoli. Per il resto il procedimento è assai simile a quello italiano.

Le prime ispezioni avvengono presso la Conservatoria dei Registri immobiliari (Conservatoria de Registo Predial) presso il Comune e presso il ministero delle Finanze (*Repartição de Finanças*), per assicurarsi che sia stata versata la tassa di registro sull'immobile e che il venditore non abbia somme in sospeso.

Se l'acquirente è soddisfatto dei risultati si firma un compromesso (*Contrato de Promessa de Compra e Venda*), con le condizioni di compravendita. Tale preliminare, una volta vidimato dal notaio, diviene il rogito definitivo. Al preliminare è d'uso versare dal 10 al 30% del prezzo definitivo e accordarsi sulla data del rogito.

A questo punto l'acquirente versa il tassa comunale sulla proprietà (*Imposto Municipal Sobre Transmissões-IMT*), prima del rogito. Solo in seguito l'*Escritura Publica de Compra e Venda* viene formalizzata dal notaio e trascritta e, contemporaneamente, si versa il saldo del prezzo.

Infine vie è la trascrizione presso la *Conservatoria de Registo Predial*..

Occorrono almeno 83 giorni per completare l'iter..

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)

Spagna

Imposta di trasferimento	Onerari notarili e imposte catastali	Imposta di registro	Tasse legali	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente						
6-7%	0,5-2%	0,5	1,16-1,74%*	0	8,16-11,24%	8,16-11,24%
Venditore						
0	0	0	0	2,5-3%	0	2,5-3%

* Compresa Iva al 16%

Note

Imposta di trasferimento

Come in Italia, si versa l'imposta di registro per le compravendite di abitazioni usate e l'Iva per quelle nuove.

Il registro (*Impuesto de Transferencia de Propiedad*) può variare tra il 6% e il 7% a seconda delle regioni (per esempio è del 7% a Madrid).

Il versamento avviene a competente ufficio o, se non esistente, al Registro (a Madrid e in Andalusia anche online).

Per gli immobili nuovi l'Iva (*Impuesto sobre el Valor Anadido or IVT*), è del 7% e vi si aggiunge una percentuale variabile tra lo 0,5% e l'1% di bollo (anche questa percentuale varia causa l'autonomia impositiva regionale). I terreni edificabili, gli immobili commerciali e i parcheggi sono considerati beni di lusso e sottoposti all'Iva al 16%. Ecco il motivo per cui si tende ad acquistare un terreno con un immobile finito o in via di costruzione piuttosto che uno privo di edifici.

Oneri legali e notarili

Le imposte catastali e notarili sono predeterminate dalla legge in percentuale decrescente con il crescere del valore. In media il ventaglio è tra lo 0,5 e il 2%.

Le imposte di registro hanno un tetto massimo di 1.900 euro. Una riduzione del 25% è prevista per gli acquisti a residenza. Gli immobili di livello più basso (80 metri quadrati o meno) hanno una imposta fissa di 36 euro più 100 euro per il contratto dal notaio.

Le spese legali sono negoziabili. Gli avvocati possono chiedere un onorario per ora di 100-250 euro o una percentuale sul prezzo dell'1-1,5% per i loro servizi, più Iva al 16%.

Provvigioni agli agenti

Molto comuni le compravendite senza intermediari, dati i loro costi eccessivi, attualmente pari al 2,5-3% del prezzo.

Imposta di voltura della proprietà

E' pari allo 0,5% del valore immobiliare.

Iter

L'iter è molto simile a quello italiano: compromesso di vendita, caparra penale o confirmatoria che è di solito del 10% del prezzo e che può essere conservata dal mediatore o in un deposito vincolato, notaio obbligatorio al rogito (*Escritura de compraventa*).

Come in Italia il notaio garantisce i dati formali del contratto, trascrive nei pubblici registri (*Registro de las Propriedad*) e paga le tasse. L'intervento di altri professionisti resta consigliabile. Nell'acquisto degli immobili nuovi, però, si diviene proprietari solo quando la costruzione è terminata e si sono ottenute le certificazioni necessarie. L'iter di compravendita richiede almeno 20 giorni, con 4 diverse procedure.

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite, ma gli stranieri sono svantaggiati rispetto ai residenti nell'imposizione immobiliare.

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)

Svezia

Imposta di registro	Bollo	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente				
88,5 euro (SEK 825)	1,5%	0	1,51-2,5%	1,51-2,5%
Venditore				
0	0	3-5%	0	3-5%

Iter

Durante le trattative vengono fatte tutte le verifiche urbanistiche, ipocatastali e sulla proprietà, da parte di un *surveyor* (una sorta di perito che certifica l'operazione), mentre raramente viene coinvolto un avvocato e mai un notaio: solo un eventuale agente immobiliare..Un accordo di acquisto (*Köpeavtal*) è poi firmato, e l'acquirente deposita una caparra pari al 2-10% del prezzo.

Nella determinazione del prezzo si tiene conto di tutti gli elementi onorari per servizi, locazioni, interessi, premi di assicurazione ed eventuali ipoteche che l'acquirente si accolla.

Determinato il prezzo finale si stipula il rogito (*Köpebrev*) che statuisce che il passaggio di proprietà è stato completato e che tutto il prezzo è stato pagato. La transazione giunge a conclusione solo quando l'acquirente trasmette il rogito ai Registri immobiliari e esso diviene pubblico.

La procedura è semplice e necessita in media di due soli giorni.

Acquisto da parte di stranieri

Nessun limite

[Torna alla sezione I](#)

[Torna all'indice](#)

Svizzera

Imposta di trasferimento	Onorari notarili	Imposta di registro	Provvigione mediatori	Tot senza mediazione	Tot con mediazione
Acquirente					
0-3,3%	0,0215-1,076%*	0,25%	0	0,25-3,55	0,25-3,55%
Venditore					
0	0	0	3,228-5,38%*	0	3,228-5,38%

* Compresa Iva al 7,6%

Note

Imposta di trasferimento

Varia da cantone a cantone in un range tra lo 0,2% e il 3,3% del valore della proprietà. E' stata abrogata a Zurigo dall' 1/1/2005.

Imposta di registro

Versata ai registri immobiliari è pari allo 0,25% del valore.

Onorari notarili

Cambiano a seconda del Cantone. In media tra lo 0,02% e l'1% del valore, più Iva al 7,6%.

Iter

Prima tappa è la firma di un compromesso (*Promesse de Vente*), che avviene però alla presenza del notaio, e il pagamento della caparra (10% in media). La stipula del compromesso è comunque obbligatoria solo per gli acquisti da parte di stranieri.

Gli acquisti di nuove costruzioni vengono normalmente rateizzati secondo accordi nel rogito. L'iter di acquisto, che passa attraverso quattro diverse tappe, ha una durata di circa 16 giorni.

Acquisto da parte di stranieri.

Ha numerose limitazioni. E' possibile solo rispettando quote annuali, solo in certi Cantoni e anche in questi spesso è ristretto alle località con vocazione turistica.

E' impossibile (per quanto riguarda il residenziale) non solo alle società estere, ma anche a quelle svizzere che abbiano più del 30% delle proprietà all'estero. Anche quando l'acquisto è possibile, per completarlo bisogna attendere da due a tre mesi.

Non solo, in certi casi, per quanto abbastanza rari, la *Commission Foncière* può imporre condizioni d'uso: per esempio l'occupazione dell'immobile da parte della famiglia dell'acquirente per almeno 3 settimane all'anno, o un massimo di 11 mesi all'anno di locazione.

In certe regioni i proprietari non svizzeri possono avere tetti di occupazione dell'immobile fino a 6 mesi, di cui tre in una sola visita e possono affittare solo per il resto dell'anno.

[*Torna alla sezione I*](#)

[*Torna all'indice*](#)

SEZIONE II

Imposizione sulla proprietà residenziale in 15 Paesi Europei

Paese Europeo	Imposte sui redditi da locazione	% imposizione su canone lordo di 18.000 € annui	Imposte comunali sulla proprietà	Altre imposte immobiliari	Imposta sul capital gain da rivendita
Austria		12,40%			
Belgio		11,78%			
Danimarca		7,00%*			
Francia		7,00%			
Germania		15,82%			
Gran Bretagna		0%			
Grecia		3,8%			
Irlanda		10,1%			
Italia		29,75%			
Norvegia		26,9%			
Paesi Bassi		15,0%			
Portogallo		13,2%			
Spagna		15%**			
Svezia		24%			
Svizzera		48,56***			

* Per residenti. Per i non residenti 32%

** Per residenti. Per i non residenti 24%. E' imponibile però anche il reddito figurativo non da locazione.

***Dato non congruo con gli altri: si è tenuto per forza conto parzialmente anche delle imposte sulla proprietà.

Austria

Imposte su redditi da locazione

La base imponibile è il reddito annuale, sottratte le spese. Tra esse quelle di amministrazione (ivi comprese quelle di professionisti incaricati), quelle di manutenzione e ristrutturazione, e il deprezzamento dell'immobile, le imposte sulla proprietà e eventuali interessi.

Tale base imponibile è così tassata, con un'imposta progressiva che si applica su ciascuna delle fasce di reddito:

Fasce di reddito	Aliquota progressiva
Fino a 10 mila €	0
Da 10 mila a 25 mila €	38,333%
Da 25 mila a 51 mila €	43,596%
Oltre 51 mila€	50%.

Ecco un esempio fatto da Baker & Tilly Austria (Ginthoer & Partner Steuerberatungs GmbH), che tien conto di parametri reali (deduzioni, costi pari al 15% dei ricavi, imposte):

Canone annuo €	Tassazione €	Tassazione %
18.000	2.229	12,4%
72.000	13.109	18,2%
144.000	29.540	20,5%

I redditi da locazione dei non residenti (e gli altri redditi) hanno un'imposizione propria, anch'essa basata su una base imponibile che tien conto di deduzioni base e costi

Deduzioni

I residenti godono di diverse deduzioni: quelle per lavoratori dipendenti, famiglie mononucleari, spese di viaggio (per i dipendenti che lavorano lontano dalla residenza, €291), crediti da precedenti dichiarazioni, spese straordinarie (*außergewöhnliche Belastungen*) come ad esempio quelle educative per i figli lontano da casa, spese per calamità naturali, eccetera.

Il contribuente singolo gode di una detrazione di €364, quello con un figlio €494; con due figli €669e altri €220 sono previsti per ulteriori figli.

Una detrazione di €440, direttamente applicata sull'ammontare di quanto periodicamente pagato, è goduta dai pensionati.

Deduzioni che riducano il reddito oltre una certa percentuale non possono essere più godute.

Imposte sulla proprietà

Sono stabilite dai comuni su una base imponibile che è generalmente inferiore rispetto al valore di mercato.

In media sono pari all'1% di tale base. Un'addizionale 1% grava sui terreni edificabili.

Imposte sul capital gain

Sono previste per le proprietà vendute entro 10 anni dall'acquisto, a meno che l'immobile sia servito come abitazione principale negli ultimi due anni o sia stato fatto costruire su un proprio terreno dal proprietario.

L'imposizione sul capital gain (la cifra a cui è avvenuta la vendita sottratta quella dell'acquisto) è pari a quella sugli altri redditi.

[Torna alla sezione II](#)

[Torna all'indice](#)

Belgio

Imposte sui redditi

(2006)

Fasce di reddito	Aliquote
Fino a 5.870 €	0
5.870 - 7.100 €	25%
7.100 - 10.100 €	30% sopra €7.100
10.100 - 16.830 €	40% sopra €10.100
16.830 - 30.840 €	45% sopra €16.830
Oltre i 30.840 €	50% sopra €r 30.840

Sono anch'esse basate sulla rendita catastale 1975 incrementata del 40%.

Possono essere sottratte le spese, che includono il deprezzamento dell'immobile, manutenzione e ristrutturazioni, pagamento di interessi, imposizione fiscale immobiliare.

Le deduzioni per le spese sono forfettizzate, a seconda che si tratti di un fabbricato (- 40%) o di un terreno edificabile (- 10%).

Il deprezzamento è valutato su base annuale e in base alla stima della vita del bene ed è pari grossomodo al 3% dell'investimento immobiliare basato sui prezzi originali di acquisto.

Un esempio

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito annuale lordo reale	18.000	72.000	144.000
Reddito catastale da locazione	2.000	10.000	24.000
<i>Meno imposta sulla proprietà ⁽¹⁾</i>	<i>(1.100)</i>	<i>(5.500)</i>	<i>(13.100)</i>
<i>Meno tassa sul reddito ^{(1) (2)}</i>	<i>(1.020)</i>	<i>(5.370)</i>	<i>(17.390)</i>
Imposta annuale sui redditi dovuta ⁽¹⁾	€2.120	€10.870	€30.490
In % al reddito immobiliare lordo	11,78%	15,10%	21,17%

(1) Valori stimati

(2) Le imposte sul reddito sono basate
alternativamente o sul reddito catastale da
locazione o sul reddito stimato da locazione.

Fonte: BDO Belgium

Imposte sulla proprietà

(Onroerende Voorheffing/ Pre compte Immobilier)

Stabilite dai comuni, variano dal 1.25% al 2.5% del valore catastale della proprietà.

Quest'ultimo è basato su una rendita stimata nel 1975 e aggiornata con parametri (attualmente circa del 40%). Nei fatti la rendita catastale è notevolmente inferiore a quella di mercato.

Sovrattassa per non residenti

E' stabilita sui redditi che superano i 2.500 € ed è pari al 7% dell'imposta municipale sulla proprietà.

Imposte provinciali e locali

Sono basate sulle imposte comunali (più che sui valori catastali) e si configurano perciò come addizionali su di esse, variabili a seconda della dislocazione dell'immobile.

Imposta sul capital gain

Grava, in misura del 34% sui guadagni da rivendita di immobili acquistati meno di 5 anni prima e del 17% su quelli acquistati da 5 a 8 anni prima. La base imponibile è il guadagno, sottratte però tutte le spese documentate.

Se comunque la proprietà è rivenduta di nuovo entro due anni, il venditore può richiedere il rimborso del 44% dell'imposta sul capital gain versata.

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Danimarca

Imposte sul reddito

La base imponibile è riducibile con due diversi metodi, a scelta del contribuente:

- reddito con dedotti i costi documentati (imposte sulla proprietà, manutenzione, deprezzamento eccetera);
- reddito con deduzione fissa di 7.000 corone danesi 940 euro), meno un ulteriore 40%. Quest'ultima possibilità è esclusa per i redditi oltre le 318.700 corone (€42,801).

L'aliquota è progressiva e varia dal 5,48% al 15%.

Fasce di reddito	Aliquota progressiva
Fino a 265,000 corone(€35,589)	5.48%
265,000 – 318,700 corone(€42,801)	6%
oltre 318,700 corone (Oltre €42,801)*	15%

* Niente deduzione del 40%

** Cambio al 12/6/2007:
corone 1 = 0,1343.euro

Imposizioni per i non residenti

I non residenti sono soggetti a una speciale imposta sui redditi immobiliari del 32%, ma non sono soggetti alle imposte sulla proprietà locali.

Imposte sulla proprietà

Sono versate al comune e alla provincia e basate sul valore del terreno

L'imposta comunale (*kommunal grundskyld*) varia dallo 0,6% al 2,4% a seconda del comune stesso. Quella provinciale (*amtskommunal grundskyld*) è pari all'1%, tranne nel caso di Copenhagen e Frederiksberg (che non hanno provincia) per i quali l'imposta comunale oscilla tra l'1.6% and 3.4% (niente imposta provinciale, quindi).

Imposta sul valore (*Ejendomsværdiskat*)

E' pari all'1% (sotto i 407.670 €) e al 3% (per la parte che eccede questo limite). Il valore è determinato amministrativamente dalle autorità.

Imposta sul capital gain

E' differente per residenti e non residenti nel paese. Questi ultimi versano un'imposta molto maggiore (il 32% fisso) anche dal momento che non versano le imposte provinciali sul reddito. Per le società estere l'aliquota sul capital gain scende al 28%. Dalla base imponibile sono deducibili i costi di manutenzione e di ristrutturazione.

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Francia

Imposte sulla proprietà

Sono bipartite in *taxe d'habitation* e *tax foncière*. La prima grava su chiunque utilizzi un immobile (proprietario o inquilino), la seconda solo sul proprietario (anche se è comune che, con accordi contrattuali, se la prenda in carico l'inquilino).

Entrambe sommate superano in media l'ammontare della nostra Ici, ma con variazioni da comune a comune enormemente più marcate delle nostre.

Si noti che

In confronto tra l'Ici italiana e le due imposte francesi rischia di essere errato alla base se non si tien conto di due ulteriori dati:

1. in Francia gli immobili non locati non pagano imposte sui redditi;
2. la *tax foncière* comprende a differenza dell'Ici italiana, come addizionale, la tassa dell'immondizia (*taxe d'enlèvement des ordures ménagères*): tuttavia in caso di esenzioni dalla *taxe foncière* si continua a pagare la tassa dell'immondizia.

Va però chiarito che i comuni possono, a loro giudizio, imporre anche una ridotta *taxe de balayage*, volta solo alla pulizia delle vie pubbliche.

Infine va ricordato che dal gennaio 2006 le imposte dirette pagate nel corso di un anno da un contribuente (IR, ISF, *taxe d'habitation* e *taxes foncière* riguardanti l'abitazione principale) non possono superare il 60% dei redditi dell'anno precedente.

Taxe d'habitation.

E' in realtà quadripartita. Una parte va al comune, una *all'intercommunalité*, una al *departement* e una allo Stato. E calcolata in base a un valore locativo lordo stimato nel 1970 e via via attualizzato con coefficienti annuali. Su lordo dovuto al comune (che è di gran lunga la componente più importante) si possono applicare a seconda delle decisioni locali 4 diverse detrazioni: quella di cui beneficiano tutti gli abitanti del comune, quella per le prime due persone a carico, quella per le altre persone a carico e una per i bassi redditi.

Abbastanza simile il meccanismo per le componenti destinate alla *intercommunalité* e al *departement*, mentre lo Stato incamera il 4,4% di quanto dovuto alle comunità locali, più un prelievo supplementare da tutti i contribuenti con valore locativo netto superiore a 4 573 euro. Ai nostri fini, ci pare utile dare il risultato di una statistica, basata su una coppia di contribuenti di reddito medio con due figli, sulla consistenza del prelievo, in tutte le città francesi sopra i 100 mila abitanti. Potrà essere fonte di stupore: è Parigi la città con i prelievi più modesti.

Ammontare medio della *tax d'habitation* 2007

Comune	Ammontare medio	Variazioni 2001-2007	Comune	Ammontare medio	Variazioni 2001-2007
Aix-en-Provence	1 320 €	15,8%	Montpellier	1 449 €	16,0%
Amiens	1 320 €	18,8%	Mulhouse	885 €	30,3%
Angers	1 001 €	13,4%	Nancy	1 390 €	20,2%
Besancon	1 377 €	20,0%	Nantes	1 353 €	20,0%
Bordeaux	1 465 €	18,3%	Nice	1 233 €	10,7%
Boulogne-Billancourt	1 048 €	13,4%	Nimes	1 604 €	10,3%
Brest	1 283 €	8,8%	Orléans	1 239 €	13,5%
Caen	1 084 €	14,3%	Paris	638 €	9,6%
Clermont-Ferrand	1 045 €	26,6%	Perpignan	1 328 €	20,9%
Dijon	1 029 €	21,4%	Reims	1 161 €	32,4%
Grenoble	955 €	14,3%	Rennes	1 232 €	25,0%
Le Havre	977 €	13,7%	Rouen	1 030 €	11,7%
Le Mans	1 094 €	22,8%	Saint-Etienne	1 158 €	13,9%
Lille	1 169 €	15,1%	Strasbourg	1 139 €	27,4%
Limoges	1 323 €	22,4%	Toulon	1 163 €	16,4%
Lyon	1 131 €	19,4%	Toulouse	1 113 €	17,2%
Marseille	1 315 €	31,8%	Tours	1 098 €	13,6%
Metz	1 054 €	14,5%	Villeurbanne	923 €	15,8%

Fonte: *Les echos*

Tax foncière

E' ripartita in due.

- quella sui terreni (*taxe foncière sur les propriétés non bâties*)
- -quella sui fabbricati (*taxe foncière sur les propriétés bâties*)

E' pagata dai proprietari e dagli usufruttuari, e differenziata a seconda se si tratti di un terreno o di una costruzione.

L'imposta è calcolata per le costruzioni avendo come base una rendita catastale pari all'ammontare teorico lordo della locazione abbattuto del 50%, per la maggior parte delle volte identico all'imponibile previsto per la *taxe d'habitation*. Tale cifra va moltiplicata per un'aliquota fissata dalle collettività locali (regione, dipartimento, comune). In caso di ristrutturazioni, tale rendita andrebbe incrementata l'anno seguente.

Sono soggetti tutti i proprietari con esclusione degli ultra 75enni o i portatori di handicap, con redditi annui di meno di 9 437 € per la prima parte del reddito familiare e di 2 520 € per la seconda parte, che adibiscano l'immobile ad abitazione principale. Esenti anche i titolari dei contributi FNS (*Fonds national de solidarité*).

Sono esonerati per 2 anni le costruzioni nuove e da 10 a 20 anni quelle di edilizia popolare utilizzate ad abitazione principale, a seconda delle decisioni comunali. Dal 2008 l'esonero al 100% o la riduzione al 50% fanno estesi per cinque anni ai fabbricati economici acquistati prima del 1989 per i quali i proprietari abbiano speso almeno 10 mila euro per la messa in regola degli impianti e per certi altri immobili particolari.

Detrazioni E' prevista una detrazione di 100 euro per l'abitazione principale da parte di ultra sessantacinquenni con redditi modesti e in caso di mancata locazione senza volontà del proprietario per almeno tre mesi di un immobile residenziale o commerciale.

Ammontare medio della *taxe foncière*
(2006)

Comune	Ammontare medio	Variazioni 2001-2006	Comune	Ammon tare medio	Variazioni 2001-2006
Aix-en-Provence	705 €	20,2%	Nancy	807 €	13,5%
Angers	961 €	9,6%	Nantes	53 €	6,0%
Besancon	454 €	17,0%	Nice	864 €	7,9%
Bordeaux	476 €	12,0%	Nimes	1.306 €	11,4%
Caen	1.212	4,4%	Orléans	799 €	11,4%
Clermont-Ferrand	551 €	25,8%	Paris	490 €	6,6%
Dijon	721 €	18,4%	Perpignan	478 €	30,2%
Grenoble	1.360 €	11,3%	Reims	1.344 €	27,4%
Le Havre	603€	8,01%	Rennes	783 €	19,2%
Le Mans	1.163 €	15,3%	Rouen	603 €	3,15%
Lille	369 €	12,8%	Saint-Etienne	429 €	9,0%
Lyon	222 €	18,5%	Strasbourg	1.143 €	24,1%
Marseille	107 €	33,2%	Toulon	454 €	12,3%
Metz	323 €	10,8%	Toulouse	925 €	14,3%
Montpellier	1.567 €	13,6%	Tours	395 €	9,6%

Fonte: Unpi, Union Nationale de la Proprietè Immobiliere

Imposte sui redditi

Ecco la tabella delle aliquote 2007:

Fasce di reddito	Aliquota marginale	Da dedurre
Fino a 5.614	0 %	-
da 5.615 a 11.198	5,5 %	308,77
da 11.199 a 24.872	14 %	1.260,60
da 24.873 a 66.679	30 %	5.240,12
oltre 66.679	40 %	11.908,02

Redditi di proprietà

A differenza di quel che accade in Italia, non è dovuta alcuna tassazione sui redditi per gli immobili utilizzati come prima e seconda casa dal contribuente, ma solo su quelli locati.

Redditi da locazione:

Queste regole valgono per gli immobili locati da privati (terreni o fabbricati). Reddito imponibile è quello annuale, al netto delle spese effettivamente sostenute. A partire dai redditi 2006 è stato abrogato l'abbattimento forfetario del 14%, per essere rimpiazzato dalla deduzione dei costi documentati e cioè un forfait di 20 € per unità immobiliare (ammortamento dell'immobile), i prezzi delle polizze, i costi di gestione (compresi eventuali onorari dell'agente immobiliare, iscrizione a un'associazione di proprietari, onorari dell'architetto, dell'avvocato, del portinaio) e dei costi delle procedure legate alla locazione (recupero delle morosità, sfratti).

Tra i costi deducibili rientrano i lavori di manutenzione e anche di miglioramento dell'immobile, esclusi solo quelli di ricostruzione o ampliamento. Deducibili anche gli interessi pagati per un mutuo sull'acquisto.

La legge Périssol del 1996, modificata dalla legge Besson del 1999 permette ai proprietari di appartamenti nuovi che abbiano locato a canoni che non superino certi plafond di ottenere una deduzione aggiuntiva per l'ammortamento del costo dell'immobile.

Il reddito fondiario negativo e normalmente imputabile sui redditi fondiari dei sei anni successivi, salvo eccezioni particolari.

Un esempio

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito annuale lordo reale	18.000	72.000	144.000
<i>Meno costi</i>	<i>(12.960)</i>	<i>(51.840)</i>	<i>(72.000)</i>
Reddito Tassabile	5.040	20.160	72.000
Imposta annuale sui redditi dovuta (25%) ⁽¹⁾	€1.260	€5.040	€18.000
In % al reddito immobiliare lordo	7%	7%	7%

Fonte: Anthony & Cie

Tassa sugli appartamenti sfitti

La *taxe sur les logements vacants* riguarda solo chi ha un appartamento non arredato e sfitto da almeno 2 anni consecutivi fino al 1 gennaio dell'anno di imposizione, che non sia stato occupato per 30 giorni consecutivi. Vale per gli appartamenti situati nei comprensori delle città con più di 200 mila abitanti (Parigi, Bordeaux, Lille, Toulouse, Lione, Montpellier, Cannes-Grasse-Antibes e Nizza). E' incassata dall'*Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat* (ANAH)..

Base imponibile è il valore locativo convenzionale (lo stesso previsto per la *taxe d'habitation*). Il tributo è proporzionale al periodo in cui la casa non è locata, ed è pari a::

- il 10 % il primi anno imponibile;
- il 12,5 % il secondo;
- il 15 % dal terzo anno in poi.

Va aggiunto un 9% sull'ammontare della tassa come oneri di gestione.

Si può essere esonerati per lavori di ristrutturazione in corso o per cause di forza maggiore.

Detrazioni sul recupero

A partire dai redditi 2006 è stata rivista la disciplina delle detrazioni sul recupero precedenti. Attualmente quelle concesse riguardano l'abitazione principale e le parti comuni condominiali. In particolare:

- caldaie a bassa temperatura in edifici costruiti da più di due anni: 15%;
- caldaie a condensazione in edifici costruiti da più di due anni: 25%;
- fonti di energia rinnovabili e pompe calore: 40%;
- ascensori con dispositivi di variazione di frequenza 15%;
- ascensori adatti ai disabili 25%;
- dispositivi di prevenzione dei rischi tecnologici 15%;
- manutenzione parti comuni condominiali (solo a favore di chi vi risiede stabilmente, in base ai millesimi): le stesse deduzione elencate qui sopra.

Tassa sulla ricchezza

Si applica sui beni di valore figurativo eccedente i 720 mila euro a un'aliquota massima dell'1,8%.

Imposta sul capital gain

Formalmente sono soggette tutte le rivendite immobiliari, eccezion fatta per quelle dei proprietari che hanno utilizzato l'immobile come abitazione principale dalla data d'acquisto oppure per un minimo di 5 anni. Anche gli anziani con bassi redditi e i disabili sono esenti, anche se non residenti.

Tuttavia poiché dal quinto anno in poi si ha diritto a una deduzione annua del 10%, nei fatti dopo 15 anni la rivendita non è più imponibile.

Oltre a questa deduzione il capita gain è riducibile dei costi d'acquisto (stimati in forfait al 7,5%) e di quelli di miglioramento (stimati nel 15%) oltre che dell'inflazione. Se le spese documentate superano queste percentuali forfetarie è possibile chiedere ulteriori deduzioni.

E' però prevista un'addizionale dell'11% a titolo assicurativo, che porta l'imposta sul capital gain in media al 27% (33,3% per gli altri cittadini Ue, salvo trattati contro la doppia imposizione).

E' il notaio rogante che versa direttamente questa imposta.

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Germania

Imposte sui redditi

Redditi di proprietà

A differenza di quel che accade in Italia, non è dovuta alcuna tassazione sui redditi per gli immobili utilizzati come prima e seconda casa dal contribuente, ma solo su quelli locati.

Redditi da locazione:

Imponibile secondo le aliquote ordinarie.

Fascie di reddito	Aliquota progressiva
Fino a €7,664	0
€7,665 -€12,739	15% - 23.97% sui redditi sopra i €7,665
€12,740 -€52,151	23.97% - 42% sui redditi sopra i €12,740
Oltre €52,151	42% sui redditi sopra i €52,151

Dal reddito di locazione si possono dedurre le spese di amministrazione, manutenzione e gestione del bene. Quelle di ristrutturazione non possono essere dedotte nell'anno in cui sono state sostenute se superano il 15% del prezzo di acquisto. Vanno comunque scontate dalla percentuale di deprezzamento del bene.

Tale deprezzamento è stimato del 2% annuo per gli immobili esistenti e del 3% annuo per quelli nuovi (nei primi 8 anni).

Oltre all'imposta sul reddito vi è un'addizionale sulla solidarietà del 5,5% che non è applicata sul reddito imponibile bensì sull'imposta: Quindi con una tassazione al 25% l'addizionale è del 1,375% e l'effettiva imposizione è pari al $25\% + 1,375\% = 26,375\%$.

Per i residenti che appartengano alla Chiesa Cattolica, Luterana, Egra riformata può essere imposta un'addizionale dell'8-9%.

Un esempio

Ecco qui un esempio di imposizione sul reddito immobiliare

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito annuale	18.000	72.000	144.000
Meno costi ⁽¹⁾	(1.500)	(5.100)	(9.200)
Meno deprezzamento ⁽²⁾	(5.701)	(20.160)	(40.320)
= Reddito imponibile	10.799	46.740	94.480
Aliquote sui redditi			
Imposta annuale dovuta	2.700	11.685	23.963
Sovrattassa			
Addizionale di solidarietà (5,5% imposta)	148	643	1.318
Imposta annuale sui redditi dovuta	€2.848	€12.328	€25.281
In % al reddito immobiliare lordo	15.82%	17.12%	17.56%

Fonte: Grant Thornton Germany

Note:

1 Valori stimati. Quelli reali vanno documentati.

2 Il deprezzamento è valido solo per gli edifici, non per i terreni. In caso di edifici con terreni, il valore del fabbricato è forfettizzato al 70% di quello totale

3 Il tasso minimo medio per non residenti Ue è del 25%.

Imposte sulla proprietà (*Grundsteuer*)

I comuni incamerano un'imposta annuale sui fabbricati e sui terreni, basata su certe proporzioni del valore catastale, con aliquote stabilite localmente.. In particolare la *Grundsteuer* si divide in *Grundsteuer A* (terreni agricoli) e *Grundsteuer B* (fabbricati).

Il valore catastale è ancora basato su valori che risalgono al 1935, a cui si applicano dei moltiplicatori.

Nei comuni dell'ex Germania ovest la base imponibile si determina su queste percentuali del valore catastale:

- 6 per mille per le proprietà agricole;
- 2,6 per mille per le case unifamiliari fino a 38.346,89 euro di valore;
- 3,5 per mille per le case unifamiliari oltre 38.346,89 euro di valore e per tutti gli altri fabbricati
- 3,1 per mille per le case bifamiliari.

Il valore catastale va diviso per queste aliquote e poi moltiplicato per altre percentuali determinate localmente (per esempio 660% a Berlino) per determinare l'ammontare dell'imposta.

Per esempio: un appartamento a Berlino del valore catastale di 100.000 euro vedrà così effettuato il calcolo: valore catastale per 3,5 per mille = 350 euro; 350 euro per aliquota del 660% = 2.310 euro.

Alcuni esempi

Ecco alcuni esempi di tassazione, riferiti al 2006 e a un appartamento (percentuale base 3,5 per mille del valore catastale) in alcune regioni, e a un valore catastale supposto dell'immobile che varia da 100.000 a 60.000 euro. La valutazione è comunque una media, perché le aliquote sono determinate per sotto-zone (per esempio, 426 diverse nella sola zona di Hessen!).

Zona	Aliquota %	Imposta annuale		
		Val. Catastale 100.000 €	Val. Catastale 80.000 €	Val. Catastale 60.000 €
Amburgo	540	1.890	1.512	1.134
Baden-Wuttenberg	350	1.225	980	735
Bayern	367	1.285	1.028	771
Berlino	660	2.310	1.848	1.386
Brandenburgo	365	1.278	1.022	767
Brema	572	2.002	1.602	1.201
Hessen	322	1.127	902	676
Mecklenburg-Vorpommern	347	1.215	972	729
Niedersachsen	376	1.316	1.053	790
Nordrhein-Westfalen	432	1.512	1.210	907
Rheinland-Pfalz	338	1.183	946	710
Saarland	335	1.173	938	704
Sachsen	442	1.547	1.238	928
Sachsen-Anhalt	373	1.306	1.044	783
Schleswig-Holstein	315	1.103	882	662
Th?n	341	1.194	955	716

Imposta sul capital gain

Colpisce le rivendite entro 10 anni con le aliquote per i redditi, a meno che l'immobile sia stato occupato dal proprietario.

[Torna alla sezione II](#)

[Torna all'indice](#)

Gran Bretagna

Imposte sulla proprietà: *council tax*

E' una tassa locale gestita dai Councils, sorta di circoscrizioni che non è detto che coincidano con i comuni (solo nel caso delle entità locali di piccole proporzioni). Per esempio la Inner London ha 13 councils a cui vanno aggiunti altri 20 councils della Outer London e il distretto metropolitano di Manchester ha 10 councils).

E' basata su 8 diverse fasce di valore della proprietà (le *valuation bands*, che vanno dalla A alla H), stimate ai prezzi di mercato del 1991 delle proprietà immobiliari.

L'imposta è pagata dai proprietari a meno che un accordo contrattuale stabilisca che la versino gli inquilini.

Le esenzioni riguardano un numero limitato di situazioni (proprietà vuote per motivi predeterminati dalla legge, case occupate solo da studenti, disabili, e così via).

La determinazione delle fasce cambia a seconda se si sia in Inghilterra o in Scozia, secondo questi parametri:

Inghilterra		Scozia	
Fascia di valore	Oscillazioni di valore (in sterline)	Fascia di valore	Oscillazioni di valore (in sterline)
A	Fino a £40,000	A	Fino a £27,000
B	£40,000 - £52,000	B	£27,000 - £35,000
C	£52,000 - £68,000	C	£35,000 - £45,000
D	£68,000 - £88,000	D	£45,000 - £58,000
E	£88,000 - £120,000	E	£58,000 - £80,000
F	£120,000 - £160,000	F	£80,000 - £106,000
G	£160,000 - £320,000	G	£106,000 - £212,000
H	Oltre £320,000	H	Oltre £212,000

Ecco comunque uno studio sull'ammontare dell'imposizione, espresso in euro:

Council tax 2006-2007

tassazione di un appartamenti di livello medio e di livello alto in Gran Bretagna
(media per zone, in euro)

Zona (numero dei Councils per zona)	Appartamento medio livello (Band D) euro	Appartamento alto livello (Band G) euro	Zona (numero dei Councils per zona)	Appartamento medio livello (Band D) euro	Appartamento alto livello (Band G) euro
Inner London (13)	1.593	2.655	Hampshire (11)	1.841	3.069
Outer London (20)	1.942	3.237	Hertfordshire (10)	1.906	3.177
Greater Manchester (10)	1.866	3.111	Kent (12)	1.877	3.129
Merseyside (5)	1.893	3.154	Lancashire (12)	2.007	3.344
South Yorkshire (4)	1.830	3.051	Leicestershire (7)	1.893	3.154
Tyne and Wear (13)	1.950	3.251	Lincolnshire (7)	1.831	3.051
West Midlands (7)	1.804	3.007	Norfolk (7)	1.935	3.225
West Yorkshire (5)	1.765	2.942	North Yorkshire (7)	1.939	3.231
Bedfordshire (3)	2.092	3.488	Northamptonshire (7)	1.793	2.989
Buckinghamshire (4)	1.897	3.162	Northumberland (6)	1.988	3.314
Cambridgeshire (5)	1.849	3.081	Nottinghamshire (7)	2.128	3.547
Cheshire (6)	1.913	3.189	Oxfordshire (5)	1.941	3.234
Cornwall (6)	1.836	3.060	Shropshire (5)	1.991	3.318
Cumbria (6)	2.006	3.343	Somerset (5)	1.895	3.159
Derbyshire (8)	1.965	3.276	Staffordshire (8)	1.883	3.138
Devon (8)	1.958	3.263	Suffolk (7)	1.937	3.227
Dorset (6)	2.036	3.393	Surrey (11)	1.911	3.186
Durham (7)	2.054	3.423	Warwickshire (5)	1.944	3.240
East sussex (5)	2.066	3.442	West sussex (7)	1.925	3.209
Essex (12)	1.946	3.244	Wiltshire (4)	1.915	3.192
Gloucestershire (6)	1.919	3.199	Worcestershire (6)	1.890	3.149

Cambio: 1 sterlina = 1,48 euro (al 15/6/2007)

Fonte: elaborazioni su inchiesta governativa

Imposta sul Capital Gain

Sui guadagni da rivendita si applica se il valore della proprietà supera 8.800 sterline (13.024 euro). Sono escluse le vendite di abitazioni principali.

Imposte sul reddito

Come nella maggior parte dei Paesi europei (Italia e Spagna escluse) le imposte sul reddito gravano solo sulle proprietà locate.

L'anno fiscale è differente da quello solare e va dal 6 aprile di un anno al 5 del seguente.

Le fasce di reddito sono tre, ma quelli da dividendi e, in parte, quelli da risparmio (per esempio interessi di un'obbligazione, capital gains da rivendita) hanno aliquote più generose.

Fasce di reddito(prima delle detrazioni)		Reddito da dividendi	Reddito da risparmio	Altri redditi (compresi gli immobiliari)
Sterline	Euro			
0 - £2.230	0-3.300	10%	10%	10%
£2.231 - £34.600	3.300-51.280	10%	20%	22%
oltre £34.600	oltre 51.280	32.5%	40%	40%

Sono detraibili dal reddito da locazione diversi costi come quelli di manutenzione e riparazione, l'onorario dell'agente immobiliare che gestisce la locazione, gli onorari di avvocati, le spese professionali e le polizze fabbricati.

Detrazioni

Di grande importanza sono le detrazioni personali sul reddito, forfetizzate su certi ammontari che dipendono dall'età del contribuente. Tali detrazioni possono ridurre una coppia a incassare per metà il reddito, al fine di ottenere risparmi fiscali. Per poter godere delle detrazioni, occorre però avere un reddito relativo al bene inferiore a 20.900 sterline.

Detrazioni personali 2007-2008

Età	Sterline	Euro
Età fino a 64 anni	5,225	7.733
Età 65-74 anni	7,550	11.174
Età 75 anni ed oltre.	7,690	11.381,2
Coniugi nati prima del 6/4/1935 c	6.285	9.301,8
Coniugi ultrasettantaquattrenni	6.365	9.420,2

Cambio: 1 sterlina = 1,48 euro (al 15/6/2007)

I non residenti che non abbiano la possibilità di avere lo stesso trattamento fiscale dei cittadini britannici, sono tassati in base a un'aliquota "piatta" del 22% e non godono delle deduzioni.

Un esempio

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito annuale	18.000	72.000	144.000
<i>Meno detrazione personale</i>	15.466	15.466	15.466
<i>Meno Costi</i>	4.054	16.270	32.830
<i>Meno deprezzamento</i>	1.800	7.200	14.400
Reddito imponibile	0	33.064	81.304
Percentuali di imposizione			
Fino a £ 2.150	0	660	660
£ 2.150 –33.300	0	5.822	16.434
Oltre £ 33.300	0	-	-
Imposta annuale sul reddito immobiliare	0	€6.482	€17.094
Imposta dovuta sul canone lordo	0	9,0%	11,87%

Presupposti. Casa di proprietà di due coniugi tassati separatamente (al 50%).
Cambio 1 sterlina = 1,48 euro. Il deprezzamento è valutato al 10% del residuo lordo

Fonte: elaborazione attualizzata su esempio Grant Thornton

[Torna alla sezione II](#)

[Torna all'indice](#)

Grecia

Imposte sul reddito

I redditi da locazione sono imponibili alle stesse aliquote progressive previste per gli altri redditi, con un'ulteriore addizionale. Resta possibile per li coniugi versarle con un'unica dichiarazione di reddito familiare.

Il canone annuale è diminuito di un forfait del 15% a titolo di spese di gestione della proprietà (come in Italia), ma il contribuente gode anche di un'ulteriore deduzione standard del 10% per spese di deprezzamento del bene.

Queste le aliquote sui redditi:

Fasce di reddito	Aliquota progressiva
Fino a €9.500	0% *
€9.501 – €13.000	15% sulla fascia sopra €9.500
€13.001 – €23.000	30% sulla fascia sopra €13.000
Oltre €23.000	40% sulla fascia sopra €23.000

** Il 5% per i non residenti Ue, che non godono anche di deduzioni sui redditi da locazione*

Oltre a ciò i redditi da locazione sono soggetti a un'addizionale dell'1,5%, che sale al 3% per le abitazioni di oltre 300 metri quadrati.

Registrazione locazioni

I redditi sono soggetti anche a una tassa di registro mensile del 3,6% computata sul canone.

Imposte sulla proprietà (*Telos Akinitis Periousias*)

Sono comunali e si versano mensilmente – normalmente insieme alla bolletta dell'elettricità – e sono pari a un ammontare variabile tra il 2,5 e il 3,5 per mille del cosiddetto “valore obiettivo” dell'immobile, a seconda delle “aree di prezzo” e dei “coefficienti di età”. La base imponibile è in realtà un parametro fiscale che ha ben poco di “obiettivo”, non è legata quindi più di tanto al valore di mercato ed è stabilita e regolarmente aggiornata dalle autorità a seconda delle zone.

Nel caso in cui l'immobile sia affittato e l'imposta sulla proprietà sia attribuita all'inquilino, è lui che deve versarla. L'accordo tra le due parti contrattuali può prevedere “sconti” nel canone mensile per il versamento della *Telos Akinitis Periousias*.

Tassa sulla ricchezza

Grava sugli immobili di oltre 243,600 euro di valore (che salgono a 487,200 per le coppie maritate), con percentuali variabili dallo 0,3 allo 0,8%. La tassa è annuale, ma può essere versata in tre rate.

Imposta sul capital gain

I capital gains sono divenuti imponibili a partire dall'1 gennaio 2006: quindi le proprietà acquistate precedentemente non scontano questa imposta. Sono esenti anche quelle acquistate 25 anni prima.

La base imponibile è il maggiore tra due valori: il guadagno ottenuto meno i prezzi di acquisto oppure un valore catastale stabilito dalle autorità.

Le aliquote sono le seguenti:

Anni passati dall'acquisto	Aliquota
Fino a 5 anni	20%
5 anni – 15 anni	10%
15 anni – 25 anni	5%
Oltre 25 anni	0%

[Torna alla sezione II](#)

[Torna all'indice](#)

Irlanda

Imposte sui redditi

I redditi da locazione sono gravati da un'imposta sostitutiva del 20%, trattenuta direttamente sul canone dovuto dall'inquilino, che cresce al 41% sulla parte che eccede i 68 mila euro del reddito imponibile (coppie con doppio reddito).

Per le spese di gestione (manutenzione, riparazioni, polizze, onorari professionali), alla fine dell'anno fiscale, il proprietario ha la possibilità di scegliere tra due opzioni: il rimborso o la deduzione. Deducibile anche l'ammortamento dei beni per 8 anni, che comprende anche i costi di ogni impianto, apparecchiatura e mobilio che è dato insieme ai locali.

Il professionista eventualmente incaricato ha la responsabilità del versamento delle imposte.

Tassa sulla ricchezza

Su tutti i redditi (non solo quelli immobiliari) che eccedono i 22.800 euro, il contribuente deve pagare una tassa pari al 2%.

Un esempio

Proprietà comune di moglie e marito. In genere I contratti di meno di dieci anni di durata sono esenti da Iva. In caso contrario o in caso di rinuncia all'esenzione l'Iva è applicata direttamente sui canoni al 21%.

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito lordo annuale⁽¹⁾	18.000	72.000	144.000
Meno costi ⁽²⁾	3.600.	14.400.	28.800.
Meno deprezzamento ⁽³⁾	5.357.	16.071.	35.573.
= Reddito imponibile	9.043	41.529	79.627
Aliquote sul redditi ⁽⁴⁾			
Fino a €68.000 20%	1.809	8.306	13.600
Oltre €68.000 (41%)			4.768
Imposta annuale sui redditi dovuta	1.809	8.306	18.368
Tassa addizionale sulla ricchezza ⁽⁵⁾ (2%)	-	-	1.592
Imposta annuale dovuta	€1.809	€8.306	€19.961
Deduzioni (20%)	3.600.	14.400.	28.800.
Imposta annuale netta	€1.791	€6.094	€8.83.
In % rispetto ai canoni annuali	10,05%	11,54%	13,86%

Fonte: Grant Thornton

Note

1 I redditi pagati a un proprietario non residente in Irlanda sono gravati dal 20% di trattenuta, che viene recuperata al momento dell'imposizione sui redditi come detrazione.

2 Valori stimati. Le spese sul reddito sono deducibili dal reddito lordo

3 L'ammortamento dei beni è godibile sul costo di ogni impianto, apparecchiatura e mobilio che è dato insieme ai locali e la deduzione è valida per 8 anni (per esempio, il 12.5% per anno).

4 Queste aliquote di reddito sono applicabili a una coppia di coniugi entrambi con reddito. Differenti aliquote sono valide per persone singole, coniugi monoreddito, famiglie con un solo genitore.

5 La tassa ricchezza del 2% grava su ciascun contribuente con reddito oltre 22,880 euro. Se questa soglia è superata si applica su tutto il reddito imponibile.

Imposte sulla proprietà

Non esistono in Irlanda

Imposta sul capital gain

E' tassato su base forfetaria al 20%.

Le deduzioni sono il costo di acquisto, quelli di miglioramento della proprietà e ogni costo aggiuntivo (per esempio onorari professionali, pubblicità per la vendita eccetera).

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Italia

Imposte sui redditi

In Italia, come accade solo in Spagna tra i Paesi esaminati da questo studio, è imponible non solo la rendita da locazione ma anche una rendita fittizia da proprietà, giustificata dal banale fatto che se si è proprietari si ha il vantaggio di non dover locare, e quindi se non si gode di un reddito si gode di una mancata spesa (un ragionamento assolutamente banale da cui segue una conseguenza molto contorta). Abbastanza recentemente però la rendita dell'abitazione principale e delle sue pertinenze, che va comunque denunciata, è stata azzerata da una detrazione di uguale importo, un meccanismo che cela evidentemente l'intenzione di poter cambiare idea in futuro.

Non solo: gli immobili che non siano locati e non siano l'unica abitazione principale, vedono la propria rendita fittizia aumentata di un terzo.

Quanto ai redditi da locazione, essi sono tassati in due diverse maniere:

1) rendendo imponible il canone, con l'applicazione di una deduzione forfetaria del 15% a titolo di spese di gestione (che sale al 25% per Venezia e laguna)

2) obbligando alla registrazione del contratto. I relativi costi d sono sopportati da proprietario e inquilino, metà ciascuno (salvo diversi accordi) ed entrambi sono responsabili dell'eventuale mancato versamento" in solido" (cioè ciascuno dei due per l'intera cifra, se l'altro non paga).

I costi ammontano al 2% del canone annuo (senza spese condominiali), da versare una volta all'anno, con un minimo di 51,65 euro, per il primo anno, e senza tale minimo per gli anni successivi. Quindi, se dal calcolo risultano 45 euro, per il primo anno bisogna pagarne per forza 51,65 e 45 euro i successivi.

Solo i proprietari che abbiano concesso in locazione il loro immobile con un contratto a canone agevolato di 3 + 2 anni, godono di una deduzione che passa dal 15% al 40,5% (47,5% per la laguna di Venezia) e di una riduzione del 30% dei costi di registrazione. Si tratta di contratti di locazione di assai scarsa diffusione, perché i canoni sono di fatto troppo bassi rispetto a quelli di mercato e per il complicato iter per stabilire quali somme siano concesse.

Aliquote 2007 sui redditi

Reddito (per scaglioni)	Aliquota (per scaglioni)	Imposta dovuta sui redditi intermedi compresi negli scaglioni
fino a euro 26.000,00	23	23% sull'intero importo
euro 26.000-33.500	33	5.980,00 + 33% parte eccedente 26.000
euro 33.500 -100.000	39	8.455,00 + 39% parte eccedente 33.500
oltre euro 100.000	43 (39+4)	34.390 + 43% parte eccedente 100.000

Detrazioni e deduzioni

Le più importanti sono quelle per il coniuge a carico per i figli a carico, per reddito di lavoro dipendente e di pensione.

Nei limiti del 19% della spesa sono detraibili le spese sanitarie (franchigia non detraibile 129,11 euro), quelle per gli interessi e le spese sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale (limite di spesa annua 3.615,20 euro), quelle dei premi sulle polizze per rischio di morte, di invalidità permanente superiore al 5% (limite spesa annua 1.291,14), quelle per contributi per personale domestico regolarmente assunto (fino all'importo massimo di euro 1.549,37) e varie altre, di minore frequenza.

Nei limiti del 36% e con tetto massimo di 48 mila euro vi sono le detrazioni per recupero degli immobili abitativi esistenti (di cui parliamo più sotto) e, dal 2008, quelle del 55% sul risparmio energetico.

I contributi per assicurazioni obbligatorie sono deducibili.

Imposta sulla proprietà 2007 (Ici)

E' incamerata annualmente dai comuni, con aliquote ordinarie che variano dal 4 al 7 per mille del valore catastale (che per le abitazioni è pari a 100 volte la rendita catastale rivalutata del 5%). A sua volta tale valore oscilla tra un terzo e la metà di quello di mercato (ma è più vicino a un terzo).

Per l'abitazione principale del contribuente e dei suoi familiari il Comune deve concedere una detrazione (importo minimo 103,29 euro elevabile a volontà del Consiglio comunale) e può, e spesso concede, un'aliquota meno elevata.

Aliquote fino a 9 per mille sono raggiungibili per gli immobili sfitti da più di due anni e, sempre a volontà dei comuni, si possono concedere aliquote più basse del 4 per mille e detrazioni più elevate in casi particolari e piuttosto rari (locazioni a canone agevolato, disabili, famiglie sotto un certo reddito, disoccupati, eccetera).

In media le aliquote per l'abitazione principale si attestano tra il 5 e 6 per mille e quelle per le altre abitazioni tra il 6 e il 7 per mille con un aggravamento lento ma costante dell'imposizione negli anni. Tuttavia, gran parte del gettito Ici, che è la principale imposta comunale, proviene da immobili diversi dalle abitazioni.

Va segnalato che in Sardegna è stata varata un'ulteriore imposta locale sulle abitazioni residenziali che grava sui non residenti nella regione, che è normalmente più gravosa dell'Ici, a cui anzi si aggiunge. Il suo ammontare è attualmente di 9 euro al mq.

Alcuni esempi di imposizione

Capoluogo di provincia	Trilocale periferico (Cat A/3)		Quadrilocale semicentrale (Cat.A/2)		Quadrilocale centrale (Cat. A/2)	
	Abitazione principale	Altra casa	Abitazione principale	Altra casa	Abitazione principale	Altra casa
L'Aquila	32	189	190	410	450	774
Potenza	7	155	165	376	336	615
Catanzaro	40	200	76	251	124	319
Napoli	91	319	539	900	671	1.070
Bologna	354	556	734	1.003	901	1.199
Trieste	58	251	343	695	424	820
Roma	226	501	675	1.184	1.072	1.788
Genova	140	285	648	877	648	877
Milano	179	301	508	651	1.211	1.399
Ancona	14	205	203	535	300	706
Campobasso	3	173	183	427	398	730
Torino	47	205	696	947	790	1.054
Bari	139	399	277	626	588	1.139
Cagliari	19	184	222	488	365	703
Palermo	0	87	209	456	404	740
Firenze	241	410	534	752	856	1.127
Trento	0	244	0	244	139	595
Perugia	59	228	141	342	425	740
Aosta	85	189	306	410	352	456
Venezia	62	321	334	797	489	1.068

Sono stati presi come esempi immobili di classe media nella rispettiva categoria catastale.

Fonte: Confappi.

Imposta sul capital gain

Con l'abolizione dell'Invim (imposta sull'incremento del valore degli immobili), il venditore privato di un immobile è sostanzialmente esonerato da imposizioni fiscali. Tuttavia restano sottoposte a imposizione fiscale, con le aliquote tipiche dei redditi, le rivendite di fabbricati avvenute dopo 5 anni dall'acquisto, per la differenza tra il valore di acquisto e quello di vendita, quest'ultimo aumentato delle spese fatte che incrementino il valore dell'immobile, come le ristrutturazioni, ma senza tener conto dell'inflazione o dell'incremento dei prezzi delle abitazioni. Vi è un'importante eccezione: quando l'immobile è stato adibito ad abitazione principale del cedente oppure dei suoi familiari più stretti, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione. Si tratta di un requisito oggettivo, basato sul dato concreto dell'uso che è stato fatto, non sul principio che l'immobile sia stato acquistato con le agevolazioni prima casa.

Con familiari stretti si intendono, ai sensi fiscali, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Tra essi rientrano genitori, nonni, figli, nipoti, fratelli, zii, figli dei fratelli, suoceri, genitori dei suoceri, cognati (in linea maschile, quella femminile è ovviamente identica). Siamo di fronte a una parentela abbastanza vasta, che può coinvolgere decine di possibili candidati. Anche la moglie separata (ma non divorziata) è "familiare".

Non colpite anche le vendite delle abitazioni ricevute in eredità, a condizione che siano state abitate dall'erede. Viceversa, colpite quelle avute in donazione, per le quali il prezzo di acquisto è quello sopportato a suo tempo dal donante, magari decenni prima.

Il contribuente può esercitare l'opzione dell'imposta sostitutiva pari al 20% sul guadagno realizzato (dal 3 ottobre 2006, precedentemente era del 12,5%).

Il tributo sul capital gain è applicabile perfino se l'immobile non è situato in Italia (Risoluzione Entrate 21/06/2007 n. 143) e, in tal caso, non è possibile far ricorso all'imposta sostitutiva, a meno che se ne faccia cenno nel rogito e si incarichi un notaio italiano a versarla.

Comunque imponibili, anche oltre il termine dei cinque anni, i guadagni realizzati vendendo, anche parzialmente, terreni divenuti nel frattempo edificabili o comunque edificati, anche se si erano ricevuti in eredità o donazione, sempre attraverso l'Irpef e senza possibilità di imposta sostitutiva (sottratta dalla Finanziaria 2007).

Altre imposte

La più importante è senz'altro la Tarsu (tassa sull'immondizia) che è dopo l'Ici la più importante entrata dei Comuni.

Il suo ammontare è ancora parametrato, nella maggior parte dei comuni, alla superficie calpestabile degli appartamenti, con una certa tariffa (stabilita o riconfermata annualmente) a metro quadrato, cui si aggiungono addizionali e l'Iva al 10 per cento.

Alcuni comuni (per esempio, Roma) tengono conto come parametro anche del numero di persone che compongono il nucleo familiare (più persone = più rifiuti) mentre pochissimi comuni hanno metodi per rilevare i rifiuti effettivamente prodotti e rapportare ad essi la tassa.

L'ammontare della Tarsu è in rapida crescita, a ritmi assai più veloci di quelli dell'Imposta comunale sugli immobili.

In molti comuni ha già superato, per le abitazioni principali, l'importo dell'Ici stessa e nelle grandi città ormai un appartamento di 100 metri quadrati deve versare un importo di Tarsu che è attorno ai 300 euro annui.

Detrazioni fiscali sul recupero e sul risparmio energetico

Sono ormai una realtà importante: varate nel 1998 sono state sempre rinnovate. Ammontano attualmente al 36% della somma spesa, con un tetto di quest'ultima di 48 mila euro che vale per ogni unità immobiliare anche qualora le opere siano proseguite per più anni. Si godono in 10 rate annuali, di uguale importo.

A grandi linee comprendono ogni tipo di intervento nei condomini e negli appartamenti, fatta esclusione per questi ultimi, delle opere di manutenzione ordinaria (ma a questa regola esistono varie eccezioni). Possono essere trasmesse all'acquirente e anche all'erede dell'unità immobiliare stessa.

Sono richiesti diversi adempimenti formali (tra cui il pagamento con apposito bonifico bancario o postale, la regolare fattura con indicazione del costo della mano d'opera, l'invio di una comunicazione al Centro Servizi di Pescara).

Altra agevolazione prorogata anche per il 2007 è l'Iva al 10% (anziché al 20%) sulle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria (per i lavori più importanti l'Iva è comunque al 10%).

Nuove di zecca sono invece le detrazioni del 55% sul risparmio energetico, concesse per gli edifici esistenti per quattro tipo di opere (riqualificazione globale dell'edificio, coibentazioni, installazione di pannelli solari e installazione di caldaie a condensazione ad alto rendimento). La rateizzazione è in tre sole annualità e i tetti massimi di detrazione assai più elevati (rispettivamente 100 mila, 60 mila, 60 mila e 30.000 euro), che corrispondono a spese concesse assai superiori..

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Norvegia

Imposte sui redditi (*Bruttoskatt*)

Per i residenti le imposte sui redditi sono basate su un'aliquota unica del 28% sull'imponibile. Tale aliquota tien conto di un 12,2% destinato allo Stato e di un 15,8% per le comunità locali.

Il reddito imponibile tien conto di diverse deduzioni e comprende le entrate da lavoro, da impresa e da capitale, ivi inclusi i redditi da locazione.

Le deduzione standard (per i redditi incassati nel 2005) sono di 35.400 corone norvegesi (€4.424) per ogni singolo re di 70.800 corone per i coniugi (€8.847). Tali deduzioni non sono concesse ai non residenti.

Per i redditi da locazione sono concesse deduzioni per le spese di gestione e anche per gli interessi pagati per un eventuale mutuo.

Per le case di villeggiatura, è imponibile solo l'85% del reddito da locazione che eccede le 10.000 corone (1.250 euro).

L'affitto di abitazioni che sono considerate residenza principale del contribuente può essere esente dalle imposte sui redditi, purché il periodo di locazione non superi metà dell'anno fiscale. Se viene locata solo una parte della casa, anche questo reddito non è imponibile, purché essa non ecceda il valore delle stanze occupate dal proprietario. Tuttavia in tal caso non sono deducibili i costi di manutenzione, gestione e neanche i danni da eventi straordinari.

Sovratassa sui redditi

E' un'addizionale con aliquota progressiva. Eccone le aliquote 2005:

Fasce di reddito	Aliquote progressive
Fino a 394.000 (€49.233)	0%
394.000 - 750.000 (€93.718)	9%
Oltre 750.000 (€93.718)	12%

Cambio: 1 euro = 8,0027 corone norvegesi (20/6/2007)

Tassa sulla ricchezza

Si versa sul valore della proprietà e varia dall'0,9% al 1,1% sul valore della proprietà stessa. E composta da due tasse: una nazionale progressiva che va dal 2 al 4 per mille e una municipale al 7 per mille. Esenti le prime 200.000 corone

Fasce di valore	Municipale	Nazionale
Fino a 200.000 (€24.992)	0%	0%
200.000 – 540.000 (€67.477)	0,7%	0,2%
Oltre 540.000 (€67.477)	0,7%	0,4%

Cambio: 1 euro = 8,0027 corone norvegesi (20/6/2007)

Imposta comunale sulla proprietà (*Eiendomsskatt*)

In alcune aree, soprattutto quelle urbane, è dovuta questa imposta locale al 2-7 per mille del valore catastale che è notevolmente minore di quello di mercato.

Imposta sul capital gain

I guadagni da rivendita sono generalmente imponibili, all'aliquota unica dei redditi del 28%.

Importanti eccezioni sono l'esenzione per chi vi abbia vissuto per almeno un anno negli ultimi 2 anni e le rivendite di case di vacanze, qualora il contribuente le abbia possedute per almeno 5 anni e le abbia utilizzate per almeno 5 anni negli 8 anni precedenti la vendita.

[Torna alla sezione II](#)

[Torna all'indice](#)

Paesi Bassi

Imposte sui redditi

In Olanda esistono tre diversi tipi di redditi imponibili, ciascuno con un proprio meccanismo di tassazione.

Il primo riguarda i redditi da lavoro e da pensione, di proprietà della casa, di benefici della sicurezza sociale..

Reddito imponibile 2006	Aliquota marginale
Fino a €17,046	2.45%
€17,046 - €30,631	9.75% o sulla fascia oltre €17,046
€30,631 - €52,228	42% sulla fascia oltre €30,631
Oltre €52,228	52% sulla fascia oltre €52,228

Il secondo i redditi azionari o da partecipazioni, che hanno un'imposta fissa sostitutiva del 25%;

Il terzo i redditi da risparmi ed investimenti (anche nell'immobiliari) tra cui quelli da locazione. Questi ultimi sono basati sul presupposto che la proprietà immobiliare renda annualmente il 4% del suo valore, e su tale rendita grava un'imposta del 30%. L'effetto è quindi un'imposta pari all'1,2% del valore stesso. Non sono concesse deduzioni, eccezion fatta per i debiti collegati alla proprietà del bene (come un mutuo ipotecario) che eccedano €2,700 (€5,400 per le coppie).

Un esempio

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Valore stimato della proprietà	€225.000	€1.035.000	€2.400.00
Reddito annuo lordo	18.000	72.000	144.000
= Reddito imponibile (4% del valore)	9.0003	41.4004	96.0005
Aliquota sull'imponibile			
Imposta sostitutiva (30%)	2.700	12.420	28,800
Imposta annuale netta	€2.700	€12.420	€28.800
In % rispetto ai canoni annuali	15%	17,25%	20%

Imposte sulla proprietà (*onroerendzaakbelasting*)

Basata sul valore, è comunale e suddivisa a metà tra chi è proprietario e chi è utilizzatore del bene (per esempio, inquilino).

Viene determinata da ciascun municipio ogni quattro anni. In media oscilla complessivamente (proprietario e utilizzatore) tra l'1 e il 3 per mille del valore.

Altre tasse

Sono numerose e variano da comune a comune, cosicché occorre informarsi attivamente.

Possono includere:

- tasse sulla bonifica dei terreni sotto il livello del mare;
- tassa sugli scarichi o i diritti di drenaggio sul terreno;
- tassa sulle fonti;
- tasse ecologiche;
- tasse energetiche;
- contributi di costruzione in occasione di opere edili (che possono essere particolarmente gravosi).

Imposta sul capital gain

Non esiste nei Paesi Bassi. L'unico caso è quello in cui i guadagni da rivendita siano reinvestiti da una società: in tal caso sono imponibili con lo stesso criterio dei redditi da locazione.

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Portogallo

Imposte sui redditi

(Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, IRS)

L'imposizione sui redditi e in particolare su quelli immobiliari, varia dal fatto che si sia o meno residenti fiscalmente nel Paese. E' considerato fiscalmente residente chi in un anno passi almeno 183 giorni in Portogallo.

Redditi dei residenti

L'aliquota progressiva copre tutti i redditi, compresi quelli immobiliari e i profitti commerciali, industriali da lavoro e pensione.

Queste le aliquote 2005:

Fascie di reddito	Aliquota progressiva
Fino a €4.351	10,5%
€4.351 - €6.581	13%
€6.581 - €16.317	23,5%
€16.317 - €37.528	34%
€37.528 - €54.388	36,4%
Oltre €54.388	40%

Nelle Azzorre l'aliquota progressiva è ridotta del 20%.

A Madeira va dal 10% (Fino a €4.266) fino al 39% (Oltre €53.322).

Deduzioni per residenti

Nucleo familiare.	
Single	€224,82
Coniugi	€374,70
Ogni figlio a carico	€149,86
Ogni genitore o nonno a carico	€206,09
Single con ascendente a carico	€316

Altre deduzioni (in alternative alle precedenti)	
Spese mediche	30%
Spese educative	30% oltre €99,52 (+€112,41 per ogni ulteriore figlio a carico)
Ascendenti o fratelli a carico, con reddito inferiore al salario minimo	25% oltre €316
Polizze sulla vita, incidenti e contributi	25% oltre €57 (single) oppure oltre €114 (coniugi)
Polizze sulla salute	25% + €57 (ogni figlio a carico)
Spese per fonti rinnovabili di energia	30% sopra €728
Interessi e/o capitale su mutui almeno quinquennali per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale	30% sopra €549.

Redditi dei non residenti

I redditi netti da locazione sono imponibili al 25%. Deducibili le manutenzioni, i prime assicurativi, l'imposizione immobiliare comunale, ma non i mutui contratti per l'acquisto ne l'ammortamento del bene.

I non residenti debbono nominare un rappresentante in Portogallo (per esempio, un commercialista), responsabile degli adempimenti fiscali, salvo sanzione fino a 5.000 euro. I redditi non possono essere trasferiti all'estero a meno che si provi che si siano versate le imposte o comunque che il loro versamento è comunque coperto (per esempio da una fideiussione). In mancanza la sanzione giunge a 25.000 euro.

Un esempio (coppia non residente)

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito lordo annuale⁽¹⁾	18.000	72.000	144.000
Valore stimato dell'immobile	312.500	1.384.615	2.880.000
Meno costi (3%) ⁽¹⁾	540	2.160.	4.320.
Meno imposta comunale (5 per mille valore) ⁽²⁾	1.563	6.923	14.400
= Reddito imponibile	15.897	62.917	125.280
Imposta annuale sui redditi dovuta (15%)	2.385	9.438	18.792
In % rispetto ai canoni annuali	13,25%	13,11%	13,05%

(1) Il 3% è una stima (2) Stima abbastanza elevata

Imposte comunali sulla proprietà (*Contibuicao Autaquirca, CA*)

Base imponibile è un valore patrimoniale degli edifici locati in ogni comune. Si distingue tra quelli rurali e quelli urbani, in base alla classificazione catastale.

L'aliquota applicabile è stabilita ogni anno dal consiglio comunale. Le aliquote sono l'8 per mille per gli immobili e rurali e dal 4 all'8 per mille per quelli urbani. Tuttavia se il valore dell'immobile è fissato in accordo con il CIMI (Il codice dell'imposizione sulla proprietà immobiliare) le aliquote sono normalmente dal 2 al 5 per mille. Se il contribuente ha residenza in una regione con imposizione fiscale più favorevole, l'aliquota è generalmente del 5 per mille. Comunque esistono zone con imposizione più gravosa, come quella di Albufeira (aliquota 8 per mille).

Le case utilizzate come abitazione principale o quelle locare possono godere di esenzioni, a seconda delle decisioni del Consiglio comunale. Esse possono essere concesse per certi periodi, per esempio da tre a sei anni, a seconda del valore patrimoniale dell'immobile.

Periodi tipici di esenzione dalla CA

<i>Valore immobiliare</i>	Abitazioni principali e locare
Fino a €150.000	6 anni
Da €150.001 a €225.000	3 anni

Imposta sul capital gain

Tassa il guadagno dedotti i costi di acquisto, quelli di trasferimento della proprietà, e quelli di miglioramento sostenuti negli ultimi 5 anni prima della vendita.

L'aliquota percentuale è quella "piatta" del 25%.

Tuttavia se il guadagno viene reinvestito, l'imponibile è dimezzato al 50%.

[Torna alla sezione II](#)

[Torna all'indice](#)

Spagna

Imposte sui redditi

L'imposizione sui redditi e in particolare su quelli immobiliari, varia dal fatto che si sia o meno residenti fiscalmente nel Paese.

Redditi dei residenti

Come in Italia (ma diversamente da quel che accade nel resto dell'Europa), le imposte progressive sui redditi si pagano anche sugli immobili non locati. E' esente solo l'abitazione principale.

Tale reddito figurativo è valutato pari al 2% del valore catastale (ma può essere ridotto fino all'1,1% nel caso in cui il reddito catastale sia cresciuto oltre una certa percentuale dal 1994).

Come in Italia, il reddito figurativo si aggiunge agli altri redditi, ma non funziona così per quello da locazione, che è sottoposto a ritenuta alla fonte.

Fascia di reddito	Aliquota progressiva
Fino a €4.162	15%
€4.162 -€14.358	24% sulla fascia sopra €4.162
€14.358 -€26.842	28% sulla fascia sopra €14.358
€26.842 -€46.818	37% sulla fascia sopra €26.842
Oltre €46.818	45% on sulla fascia sopra €46.818

Deduzioni

Oggetto	Importo
Deduzione personale	€3,400
Per ogni figlio sotto i 25 anni:	
• 1°figlio	€1,400
• 2°figlio	€1,500
• 3° figlio	€2,200
• 4° e seguenti	€2,300
Redditi lavorativi	
Fino a €8.200	€3.500
•€8.200 to €13.000	€3.500 (meno differenza per 0,2291)
• più di €13.000	€2.400
Meno di 3 bambini	€1.200
Oltre i 65 anni	€800
Oltre i 75 anni	€1.000
Disabilità meno del 65%	€2.000
Disabilità meno del 65% o più	€5.000
Contributi ai fondi pensione	€8.000

Crediti d'imposta

Crediti d'imposta da investimenti	Percentuale	Tetto massimo spesa detraibile
Investimenti nella propria residenza Acquisto/ristrutturazione	15%	€9.015.18
Uso di programmi finanziari		
• primi 2 anni	25%	€4.507.59
	15%	€4.507.59 - €9.015.18
•anni seguenti	20%	€4.507.59
	15%	€4.507.59- €9.015.18
•Debiti per la casa	15%	€9.015.18
Donazioni	10% – 20%	
Dividendi	40%	
Investimenti in aree culturali	15%	

Imposta sostitutiva sulle locazioni

I redditi da locazione dei fabbricati sono tassati alla fonte con una trattenuta del 15%.

Un esempio

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito lordo annuale	18.000	72.000	144.000
Imposta annuale sui redditi dovuta (15%)	2.700	10.800	21.600
In % rispetto ai canoni annuali	15%	15%	15%

Tassa sulla ricchezza (*Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio*)

La versano i residenti sul loro patrimonio globale netto, benché godano di una deduzione di €108.182. Viceversa i non residenti non godono della deduzione, ma sono in compenso tassati solo sui loro beni in Spagna. Per gli immobili il valore da dichiarare è quello riportato nel contratto di compravendita, quasi sempre più elevato di quello catastale

Valore della proprietà	Aliquota progressiva
Fino a €167.129	0,2%
€167.129 - €334.253	0,3%
€334.253 - €668.500	0,5%
€668.500 - €1.336.999	0,9%
€1.336.999 - €2.673.999	1,3%
€2.673.999 - €5.347.998	1,7%
€5.347.998 - €10.695.996	2,1%
Oltre €10.695.996	2,5%

Redditi dei non residenti

Redditi immobiliari figurativi

Sono quelli relativi alla proprietà di un immobile, anche se non locato.
Base imponibile è il 2% del valore catastale su cui si applica un'aliquota sostitutiva del 24%.

Imposta sostitutiva sulle locazioni

I redditi da locazione dei fabbricati sono tassati alla fonte con una ritenuta sul lordo del 24% (anziché quella del 15% prevista per i residenti).

Un esempio

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito lordo annuale	18.000	72.000	144.000
Imposta annuale sui redditi dovuta (24%)	4.320	17.280	34.560
In % rispetto ai canoni annuali	24%	24%	24%

Tassa sulla ricchezza

(Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio)

Vedi la parte dei residenti.

Imposta comunale sulla proprietà (residenti)

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Ibi)

E' annuale e basata sul valore catastale, che al massimo metà di quello di mercato. Tuttavia se il valore catastale è stato imposto dopo il 1997, ed è quindi più elevato, si applicano dei coefficienti riduttivi. Va pagata da residenti e non residenti. Il suo importo può variare molto, anche per proprietà simili, dal momento che è determinato dai Comuni.

Le oscillazioni delle aliquote sono elevate, dall'1 al 10 per mille, con una media ponderata per il 2007 del 6,66 per mille (fonte catastale). Esse tendono ad aumentare con l'inflazione. Si noti per esempio che a Bilbao, dove i valori catastali sono fermi al 1970-78, l'aliquota è particolarmente elevata, mentre a Valencia e Pamplona, dove l'ultima revisione risale, rispettivamente, al 1997 e al 1998, si applica o un'aliquota bassa (Pamplona) o un coefficiente di riduzione del valore (Valencia):.

In media si può affermare che l'imposizione di un immobile di classe media è lievemente superiore a quella italiana.

E' comune che, in caso di locazione, il pagamento sia imputato all'inquilino.

Ecco un'inchiesta condotta sull'imposizione del 2006 da Consumer Eroski:

Città	Livello	Zona	Superficie	Valore catastale (euro)	Aliquota	Euro per m2	IBI da pagare (euro)
A Coruña	Signorile	Avda.Linares Rivas	282 m2	288.332	0,494%	4,81	1.357
	Medio	Fernando Macías	118 m2	65.505		2,61	308
	Basso	Carelias	97 m2	24.180		1,17	114
Alicante	Signorile	Avda. Maissonave	136 m2	110.732	0,737 %	4,17	568
	Medio	Isabel la Católica	86 m2	42.729		2,48	213
	Basso	Avda.Novelda	53 m2	13.535		1,36	72
Barcellona	Signorile	Doctor Fleming	102 m2	143.085	0,75 %	6,43	656
	Medio	Consejo de Ciento	87 m2	70.500		5,11	445
	Basso	Binefar	80 m2	45.598		2,45	196

Città	Livello	Zona	Superficie	Valore catastale (euro)	Aliquota	Euro per m2	IBI da pagare (euro)
Bilbao	Signorile	Alameda Urquijo	126 m2	57.721	0,9522%	4,36	550
	Medio	Islas Canarias	94 m2	94 m2		2,64	248
	Basso	Camino Iturrigorri	85 m2	10.775		10.775	103
Burgos	Signorile	Avda. La Paz	179 m2	123.607	0,451 %	3,01	539
	Medio	Pablo Casals	80 m2	27.363		1,49	119
	Basso	Fernan González	50 m2	10.731		0,94	47
Córdoba	Signorile	Paseo de la Victoria	138 m2	88.588	0,6147 %	3,97	548
	Medio	Santa Rosa	95 m2	36.015		2,33	221
	Basso	Parque Figueroa	68 m2	16.232		1,46	99
Granada	Signorile	San Antón	135 m2	55.204	0,60 %	2,45	331
	Medio	Avda. de Italia	95 m2	30.709		1,94	184
	Basso	Luis de Vicente	76 m2	15.240		1,20	91
Madrid	Signorile	Juan Esplandiu	137 m2	146.609	0,532 %	3,63	497
	Medio	Alonso Heredia	86 m2	72.33		2,55	219
	Basso	Sierra de Meira	45 m2	20.385		1,51	68
Málaga	Signorile	Plaza de la Marina	154 m2	105.223	0,6927 %	4,73	729
	Medio	Cristo de la Epidemia	140 m2	43.492		2,15	301
	Basso	Avda. de la Paloma	71 m2	6.881		0,67	48
Murcia	Signorile	Isidoro de la Cierva	124m2	70.914	0,69 %	2,72	337
	Medio	Arrixaca	90m2	34.883		1,78	160
	Basso	Orilla de la Vía	85 m2	3.958		0,25	21
Oviedo	Signorile	Avda. Galicia	163 m2	80.403	0,644 %	3,18	518
	Medio	Padre Suárez	84 m2	30.311		2,32	195
	Basso	Río Sella	74 m2	13.080		1,13	84
Pamplona	Signorile	Monjardín	166 m2	179.930	0,3042 %	3,30	547
	Medio	Irunlarrea	101 m2	65.720		1,98	200
	Basso	Avda.San Jorge	93 m2	36.906		1,21	112
San Sebastián	Signorile	Avda.Zumalacárregui	125 m2	314.892	0,1699 %	4,28	535
	Medio	Paseo Duque Mandas	90 m2	172.177		3,25	293
	Basso	Sierra de Aralar	69 m2	74.466		1,83	127
Siviglia	Signorile	Avda. Buhaira	135 m2	89.514	0,847 %	4,37	590
	Medio	Urb.Ciudad Verde	103 m2	36.562		2,71	279
	Basso	Relampaguito	70 m2	12.124		1,29	91
Valencia	Signorile	Colón	124 m2	99.652	0,974 %	7,58	940
	Medio	Bilbao	105 m2	23.176		2,12	222
	Basso	Conde Torrefiel	65 m2	11.708		1,69	110
Valladolid	Signorile	Acera de Recoletos	132 m2	102.578	0,5592 %	4,35	574
	Medio	Aragón	100 m2	40.486		2,26	226
	Basso	Arca Real	78 m2	15.559		1,12	81
Vitoria	Signorile	General Álava	126 m2	249.374	0,197 %	3,89	491
	Medio	Badaya	85 m2	125.993		2,94	248
	Basso	Errekaleor	62 m2	61.228		1,94	121
Saragozza	Signorile	Gran Vía	181 m2	92.840	0,5433 %	2,79	504
	Medio	Paseo de Cuellar	105 m2	45.839		2,37	249
	Basso	Paseo de Cuellar	78 m2	23.431		1,63	127

Imposta speciale sulle proprietà immobiliari dei non residenti

Basata anch'essa sul valore catastale è d'importo molto più elevato (in media il 3% del valore).

Imposta sul capital gain

La versano i non residenti a una percentuale fissa del 18% sui guadagni realizzati. Sono deducibili il costo di acquisto indicizzato a un coefficiente pubblicato ogni anno con la legge finanziaria, nonché le spese relative.

I residenti che acquistano un immobile da un venditore non residente debbono trattenere il 3% del prezzo di vendita a copertura delle loro obbligazioni.

Sono esenti coloro che hanno acquistato la proprietà prima del 31 dicembre 1996 e non abbiano affrontato spese di rinnovamento e di accrescimento da più di 10 anni.

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Svezia

Imposte sul reddito

Sono differenti, e pesanti, e variano a seconda della fonte di reddito. In particolare sono fonti diverse i redditi da lavoro, quelli da capitale ed investimenti e i guadagni da impresa.

I redditi da locazione sono valutati come redditi da capitale e investimenti e sono imponibili al 30% sia per i residenti che per i non residenti.

Tuttavia esistono deduzioni forfetarie: il 20% del reddito più 4.000 corone svedesi (432 euro al cambio 21/6/2007) per la proprietà dell'immobile.

Qualora l'immobile sia locato da un'impresa, l'imposizione cresce notevolmente.

Imposte sulla proprietà

Ne sono esenti le case appena costruite o quelle integralmente ristrutturate per 5 anni.

Le case private solo tassate all'1% del loro valore imponibile, mentre gli appartamenti condominiali al 5 per mille del loro valore.

Tale valore è in media il 75% di quello di mercato per gli immobili da 5 a 10 anni e cala al 50% di quello di mercato per quelli più vecchi (e non è, quindi, come in Italia, circa un terzo del valore reale).

Tassa sulla ricchezza

Ha un'aliquota dell'1,5% della ricchezza del proprietario di casa con un tetto di 1,5 milioni di corone (161.938 euro) per i singola persona e di 3 milioni di corone (323.876 euro) per i coniugi.

Si noti che i coniugi sono imponibili unitamente solo per la tassa sulla ricchezza, mentre per gli altri redditi hanno tassazione separata. La tassa sulla ricchezza è proporzionalmente limitata quando il combinarsi tra di essa e quelle sui redditi eccede il 60% del reddito imponibile.

Imposta sul capital gain

E' imponibile esattamente come i redditi da locazione, perché considerato come reddito da capitale, al 30%.

Deducibili, oltre i costi d'acquisto, quelli di vendita e di miglioramento della proprietà negli ultimi 5 anni.

Grossomodo così si passa al 20% reale di aliquota. Se vi è una perdita dalla rivendita, è deducibile metà di tale perdita.

[*Torna alla sezione II*](#)

[*Torna all'indice*](#)

Svizzera

Imposte sui redditi

Sono tripartite. I redditi sono infatti tassati:

- 1) a livello federale
- 2) a livello cantonale
- 3) a livello comunale

Di conseguenza l'imposizione varia moltissima a seconda di dove vive un residente. Infatti sia le aliquote, sia la metodologia cambia da Cantone a Cantone e da comune a comune.

Ciò vale anche per i redditi da locazione, per i quali varia anche la deducibilità delle spese. In genere sono comunque deducibili alcuni costi come quello di amministrazione e di manutenzione del bene.

Imposta federale sui redditi

E' progressive, ed è differenziata se il contribuente è un single o ha figli o famiglia. Per i primi diventa fissa all'11,5% per i redditi oltre i 664.400 franchi svizzeri e per gli altro oltre i 788.400 franchi svizzeri.

Aliquote federali per i redditi 2006

Famiglie mononucleari (singles)		
Fascia di reddito (franchi svizzeri)	Euro	Aliquote progressive
Fino a 12.799	7.706	0%
12.800 - 27.899	16.798	0.77% sulla fascia sopra €7.706
27.900 - 36.499	21.975	0.88% sulla fascia sopra €16.798
36.500 - 48.599	29.261	2.64% sulla fascia sopra €21.975
48.600 - 63.799	38.412	2.97% sulla fascia sopra €29.261
63.800 - 68.799	41.423	5.94% sulla fascia sopra €38.412
68.800 - 91.099	54.849	6.60% sulla fascia sopra €41.423
91.100 - 118.399	71.286	8.80% sulla fascia sopra €54.849
118.400 - 154.699	93.142	11.0% sulla fascia sopra €71.286
154.700 - 664.299	399.963	13,2% sulla fascia sopra €93.142
Oltre 664.400	400.024	11.5% sulla fascia sopra €399.963

Cambio 1 euro = 1,6609 franchi svizzeri (21 giugno 2007)

Altri (famiglie, vedovi, singles con prole)		
Fascia di reddito (franchi svizzeri)	Euro	Aliquote progressive
Fino a 24.899	14.985	0%
24.900 - 44.699	26.913	1% sulla fascia sopra €14.985
44.700 - 51.299	30.886	2% sulla fascia sopra €26.913
51.300 - 66.199	39.857	3% sulla fascia sopra €30.886
66.200 - 79.399	47.805	4% sulla fascia sopra €39.857
79.400 - 90.999	54.789	5% sulla fascia sopra €47.805
91.000 - 100.999	60.810	6% sulla fascia sopra €54.789
101.000 - 109.299	65.807	7% sulla fascia sopra €60.810
109.300 - 115.899	69.781	8% sulla fascia sopra €65.807
115.900 - 120.899	72.791	9% sulla fascia sopra €69.781
120.900 - 124.299	74.838	10% sulla fascia sopra €72.791
124.300 - 125.999	75.862	11% sulla fascia sopra €74.838
126.000 - 127.699	76.885	12% sulla fascia sopra €75.862
127.700 - 788.399	474.682	13% sulla fascia sopra €76.885
Oltre 788.400	474.682	11,5% sulla fascia sopra €474.682
<i>Cambio 1 euro = 1,6609 franchi svizzeri (21 giugno 2007)</i>		

Imposte sui redditi cantonali e municipali

I cantoni hanno stabilito un'imposta progressiva base. Su di essa i Cantoni stessi e i Comuni applicano due diverse addizionali, stabilite annualmente.

A livello statistico si può dire che per una coppia di coniugi con reddito imponibile complessivo di 200.000 franchi svizzeri (120.417 euro), l'imposta base cantonale è in media del 7,398%. Una simile percentuale di imposizione è prevista per un single con 124.000 franchi svizzeri di reddito imponibile (74.658 euro). Il livello massimo raggiunto da una imposta cantonale base è un'aliquota del 13%.

Un esempio a Berna

Ecco un esempio di imposizione fiscale di una coppia di coniugi valido per Berna (la capitale), per cui abbiamo ricavato le aliquote medie di tassazione

Euro	Franchi svizzeri	Imposta cantonale Berna (euro) *	Imposta federale (euro)	Imposta cantonale + federale (euro)	% rispetto a reddito imponibile
100.000	166.090	4.677	5.880	10.557	10,56%
200.000	332.180	10.765	18.880	29.645	14,82%
300.000	498.270	17.201	31.880	49.081	16,36%
400.000	664.360	23.701	44.880	68.581	17,15%
500.000	830.450	30.201	51.533	81.734	16,35%

Cambio 1 euro = 1,6609 franchi svizzeri (21 giugno 2007)

Tassa sulla ricchezza

E' stabilita dai Cantoni, con esenzioni sotto un certo livello di reddito.

In media è di circa l'1,5% del reddito, mentre le esenzioni cantonali vanno da un minimo di 21.000 franchi a un massimo di 100.000 franchi, a seconda del cantone (rispettivamente euro 12.474 e euro 60.208).-

Imposte sulla proprietà

Sono cantonali e basate sul valore imponibile della proprietà all'inizio dell'anno fiscale.

Come per l'Ici italiana sono espresse in millesimi, ma il range è molto più ampio (va dallo 0,3 per mille al 3 per mille).

Imposta sul capital gain

Non è imponibile a livello federale ma a livello cantonale sì, attraverso regole e percentuali che variano, anch'esse, da Cantone a Cantone.

Vi sono due diversi metodi per computare il capital gain, il primo denominato sistema "Zurich" e l'altro sistema "St. Gallen". Le differenze sono non tanto nelle deduzioni possibili (che prevedono di sottrarre oltre al prezzo di acquisto quello dei miglioramenti apportati alla proprietà), quanto nel computo del capital gain per le proprietà commerciali.

Le eventuali perdite da rivendita possono essere scontate sui guadagni da altre rivendite, ma non da altre entrate tassabili.

Le aliquote sono in genere progressive, in crescita rispetto al guadagno e in calo rispetto al periodo di proprietà.

Le proprietà tenute per breve periodo (4 o 5 anni) sono in genere colpite da un incremento del 50% dell'imposizione, rispetto alla percentuale standard applicabile dopo questo periodo. Tale percentuale raggiunge livelli massimi del 25% o del 50% dell'imponibile, a seconda del Cantone.

Via via che passano gli anni, cala l'imposizione che può giungere a dimezzarsi, per i lunghi periodi.

Reddito reale da locazione Un esempio a Ginevra

A differenza di altri esempi analoghi, presentati precedentemente, questo tien conto anche dell'imposizione sulla proprietà. Mentre in altri Paesi questa voce, quando era possibile, è stata dedotta dal reddito, abbassando così l'imposizione sul reddito immobiliare stesso, in questo esempio, più completo, la fiscalità sulla proprietà è conteggiata come un fattore negativo rispetto al reddito, così come è nella realtà. Se ne tenga conto, ai fini di un confronto.

Canone mensile	€1.500	€6.000	€12.000
Reddito lordo annuale	18.000	72.000	144.000
Meno costi (1)	2.700	10.800	21.600
= Reddito imponibile	15.300	61.200	122.400
Valore imponibile per l'imposta immobiliare (costi di acquisto)	224.248	1.379.721	2.990.574
Imposta immobiliare	224	1.380	2.991
Valore imponibile per la tassa sulla ricchezza (2)	276.495	1.105.941	2.203.286
Tassa sulla ricchezza netta (Ginevra)	1.658	9.566	20.633
Reddito imponibile per tasse cantonali e Comunali	15.300	61.200	122.400
Imposta sul reddito locale (Ginevra)	5.126	20.500	40.854
Reddito imponibile per imposta Federale diretta(3)	15.706	59.819	118.961
Imposta sul reddito federale	1.734	6.880	13.681
Imposta annuale netta	€8.741	€38.326	€78.158
In % rispetto ai canoni annuali	48,56%	53,23%	54,48%

(1) Stimati al 15% del reddito

(2) Il reddito lordo è capitalizzato al 6,51% secondo le indicazioni del consiglio municipale di Ginevra;

(3) L'imposta sulla proprietà può essere dedotta dall'imponibile federale, cosa di cui si è tenuto conto.

Fonte: PricewaterhouseCoopers Switzerland

[Torna alla sezione II](#)

[Torna all'indice](#)

Conclusioni

SEZIONE I – Tributi sulle compravendite

Imposte sull'acquisto

I costi delle compravendite immobiliari in Italia sono tra i più alti d'Europa. Il nostro Paese fa una bruttissima figura sia sotto il profilo tributario che sotto quello degli altri, pesanti, oneri connessi (intervento del notaio, mediazione dell'agenzia). Peggio di noi fa solo la Grecia, mentre la Francia è più o meno al nostro stesso livello e Spagna e Portogallo sono appena un po' più convenienti. In questo senso, la tabella in cui si paragonano i minimi e i massimi di tassazione all'interno del nostro studio è leggermente "sviante", perché i casi in cui l'imposizione sale ai massimi livelli sono molto più comuni nel nostro Paese che altrove..

Per il resto, come ben sanno gli specialisti del settore, una linea rossa demarca i Paesi anglosassoni (che hanno tributi molto bassi e professionisti meno cari) da quelli di lingua latina, che tra l'altro "soffrono" dell'assistenza obbligatoria notarile, a tariffe elevatissime e con capacità di tutela delle parti che a noi pare comunque carente..

Il tratto distintivo delle norme italiane è quello di privilegiare in modo radicale gli acquisti di "prime case" rispetto alle altre abitazioni, una norma che trova qualche riscontro solo in Portogallo. Ma anche i tributi per chi acquista la prima casa non sono affatto più bassi di quelli previsti, in situazioni particolari, in altre nazioni.

Iter dell'acquisto e relative garanzie

I notai italiani sono sicuramente professionisti in media molto preparati nel loro campo, in grado di dare anche consulenze di ottimo livello. Tuttavia resta il fatto che la loro responsabilità è limitata agli aspetti formali del contratto (precedenti passaggi di proprietà, inesistenza di vincoli ed ipoteche), buona parte dei quali sono riscontrabili con semplici consultazioni su archivi automatizzati, che sarebbero alla portata di altri consulenti. Viceversa le loro responsabilità sono inesistenti rispetto a vizi di costruzione, adeguamento degli impianti, abusi edilizi, accolti di mutui da

parte di imprese di costruzioni, pretese del fisco o del condominio e via elencando, cioè a garanzie che sono riscontrabili solo sul campo, con perizie sugli immobili, o attraverso indagini o infine pretendendo dagli acquirenti documenti e certificazioni. Lo stesso tipo di situazione si riscontra, del resto in altre nazioni europee che si affacciano sul Mediterraneo (la Spagna e in parte anche la Francia, dove però le garanzie sulle nuove costruzioni sono piuttosto buone)., Ancor più ristrette sono le responsabilità professionali imposte per legge ai mediatori italiani.

Le compravendite nei Paesi di lingua anglosassone sono forse meno "coperte" formalmente (dipendono dall'abilità del sollicitor prescelto), ma in compenso sono coinvolti nelle compravendite più specialisti settoriali, e a costi complessivi inferiori di quelli praticati in Italia. Perdipù le leggi o le consuetudini impongono spesso adempimenti molto più rigidi del venditore (cioè della parte più "forte" nel contratto). Infine entrambi gli acquirenti assistiti da professionisti da loro scelti, anziché da intermediari imparziali (o che tali dovrebbero essere). Ciò responsabilizza maggiormente acquirente e venditore nella cura dei loro interessi personali, anche se toglie loro qualche certezza, concreta o illusoria che sia.

In Danimarca e Gran Bretagna si richiede una certificazione o una perizia che descrivano le condizioni strutturali della costruzione. In Francia c'è un diritto di ripensamento al preliminare di acquisto e nei Paesi Bassi esso è verificato e integrato dal notaio. In Germania il prezzo totale è versato alla trascrizione del rogito, quando si è certi del proprio diritto di proprietà e si hanno garanzie sulla regolarità fiscale del venditore stesso. In Danimarca ci si informa persino dei consumi energetici. Ancora in Gran Bretagna è richiesto un controllo in Comune sui progetti urbanistici in corso. In Norvegia invece è l'agente immobiliare a garantire l'inesistenza di vincoli, oneri e trascrizioni pregiudizievoli e anche in Grecia e Portogallo, che pure sono Paesi latini, sono gli avvocati delle parti a fare quasi tutto e l'intervento del notaio è solo una vidimazione finale.

SEZIONE II – Tributi sulla proprietà

Imposte sulla proprietà

Praticamente in tutta in Europa la principale fonte di finanziamento dei comuni è un'imposta sulla proprietà immobiliare (l'Ici, nel nostro Paese). Fa eccezione l'Irlanda, che è invece una sorta di paradiso fiscale: nessuna imposta è dovuta.

Le imposte sulla proprietà è sempre basata su un valore formale, che nella nostra inchiesta è definito come “catastale”, tutto sommato abbastanza sganciato dalla realtà dei valori reali, così come accade da noi (in Germania ci si riferisce addirittura a valori rilevati nell'anteguerra, per quanto periodicamente rivalutati)..

In Francia la nostra Ici è sdoppiata in due differenti imposte: quella sulla proprietà e quella sull'uso: in buona sostanza paga entrambe solo chi utilizza lui l'immobile, ma, in linea di principio, paga soltanto la prima delle due chi dà in affitto un appartamento, mentre l'altra è a carico di chi loca.

Tuttavia in Francia, ma anche in altri Paesi, è abbastanza comune che per contratto tutti i tributi immobiliari gravino sull'inquilino, anziché sul proprietario. La disposizione delle norme francesi non è priva di logica, dal momento che chi gode dei servizi comunali è l'inquilino, non il padrone di casa.

Come accade per altre imposte solo in Italia si gode di aliquote agevolate e detrazioni se si destina i locali residenziali ad abitazione principale. In alcuni altri Paesi ciò permette in effetti di godere sconti ed esenzioni, ma solo per famiglie con redditi molto bassi.

Per quanto riguarda l'importo dell'Ici, occorre confrontare nei fatti a quanto ammonta in media, città per città, per poter dare un giudizio. Impresa tutt'altro che facile, dal momento che le aliquote e i valori catastali variano radicalmente da località a località, esattamente come capita da noi, con migliaia di diversi parametri. Tuttavia abbiamo intrapreso quest'ingrata opera, basandosi su fonti locali, per cinque Paesi, quelli di più grande interesse per dimensioni: Italia, naturalmente, Francia; Gran Bretagna, Spagna e Germania.

Dal confronto si può affermare con discreta certezza che l'Italia, che per gli altri tributi immobiliari è tra le nazioni più esose, non lo è invece per le imposte comunali sulla proprietà: In Gran Bretagna, Francia e Germania si paga molto di più, mentre la tassazione spagnola è tutto sommato paragonabile alla nostra.

Inoltre altrove il ventaglio delle aliquote di imposizione non è contenuto entro un ambito ristretto (nella nostra Penisola da 4 al 7 per mille del valore, salvo casi particolari). I comuni hanno al contrario molta più libertà di azione, con effetti talora distorsivi: può proporzionalmente costare di più vivere in una piccola città che in una grande.

Quindi, nella scelta della proprietà immobiliare anche il luogo ha un suo peso, variabile di cui da noi pochi tengono conto.

Il confronto deve tuttavia tener conto di alcune variabili importanti: per esempio in Francia la taxe d'habitation comprende anche la Tarsu (il tributo sull'immondizia nostrano, divenuto senz'altro la seconda fonte di denaro dei comuni).

Ma, anche riparametrato il calcolo, si può affermare, a grandi linee, che il contribuente italiano in questo campo è trattato meglio di quello francese, soprattutto se destina l'immobile ad abitazione principale.

Diverso sarebbe probabilmente il discorso se oggetto di questa inchiesta fossero le imposte sugli immobili non residenziali che in Italia apportano la maggior quota delle entrate dell'Ici (cosa facilmente dimostrabile, ma misconosciuta dai più).

Imposte sui redditi

Sui redditi immobiliari l'Italia tocca due poco simpatici records, rispetto agli altri Paesi europei. Innanzitutto, insieme alla Spagna, si inventa comunque un reddito anche quando non esiste, il cosiddetto "reddito figurativo" che riguarda immobili non locati. In anni abbastanza recenti tale reddito, per quanto riguarda l'abitazione principale, è stato azzerato con un'uguale deduzione: un modo comunque di far capire che comunque esiste, e che la deduzione si potrà in futuro togliere. Ma sugli altri immobili le imposte sui redditi continuano a gravare anche quando non sono messi a frutto, con una norma che sconcerterebbe tutti i nostri cugini europei francesi, m inglesi, tedeschi, svedesi, inglesi e via elencando.

In secondo luogo l'imposizione sui redditi "veri", quelli da locazione, è la più alta d'Europa (solo il Belgio ci si avvicina).

Le principali risposabile di ciò non sono aliquote sui redditi più elevate che altrove, ma il fatto che sia concessa solo una deduzione forfetaria del 15% sul canone, largamente insufficiente.

Quanto in percentuale è possibile dedurre in alcuni Paesi (stime)

:

Reddito annuo lordo di locazione di 72 mila euro (6 mila mese)		
Paese	Deduzione	% deduzione
Belgio	10.870	15,10%
Francia	51.840	72,00%
Germania	25.260	35,08%
Gran Bretagna	38.936	54,08%
Irlanda	30.471	42,32%
Italia	10.800	15,00%

:

Fonte: la tabella è frutto dell'analisi di diversi operatori, come riportata nelle schede

Se si guarda infatti all'imposizione altrove, si potrà notare come in Gran Bretagna, Belgio, Francia, Germania, Norvegia, Austria e Danimarca sia concesso dedurre le spese giustificate di amministrazione, consulenza, manutenzione e ristrutturazione, deprezzamento dell'immobile ed anche le imposte sulla proprietà immobiliare versate, e in qualche caso (Francia, Norvegia) perfino quelle sostenute per un mutuo sull'acquisto.

Questo sistema è evidentemente più rispettoso del contribuente perché rende imponibile il reddito effettivamente percepito e tien conto che un immobile “usato” da altri perde valore con il tempo.

Anche la Grecia applica come l'Italia una deduzione forfetaria del 15%, ma va aggiunta un'ulteriore deduzione standard del 10% per spese di deprezzamento del bene.

Tre Paesi optano invece per l'imposta sostitutiva da applicare direttamente sul canone. In Irlanda è del 20% ma resta nel contempo possibile dedurre, o farsi rimborsare manutenzione, riparazioni, polizze e onorari professionali. In Spagna l'imposta sostitutiva è più bassa (il 15%) e cresce solo per i non residenti nel Paese (24%). In Svezia è invece il 30%, applicato però su un imponibile ridotto all'80% se supera i 432 euro. Pertanto grossomodo si può parlare di un'aliquota sostitutiva del 24%

Nei Paesi Bassi anche il reddito da locazione “reale” è tassato in modo fittizio. Ne deriva (vedi la scheda apposita) una tassazione sul valore catastale pari all'1,2%, con deducibili solo i debiti collegati alla proprietà del bene, come un mutuo ipotecario, che eccedano €2,700 (€5,400 per le coppie):

Infine è del tutto impossibile fare corretti paragoni tra altri Paesi e la Svizzera, per il fatto che le imposte sulla locazione sono inscindibilmente collegate con quelle della proprietà e tassate in modo diverso a livello federale e cantonale.

Imposte sulla vendita

Quasi tutti i Paesi europei, Paesi Bassi esclusi, prevedono il pagamento di tributi sul capital gain derivante dalla rivendita di immobili.

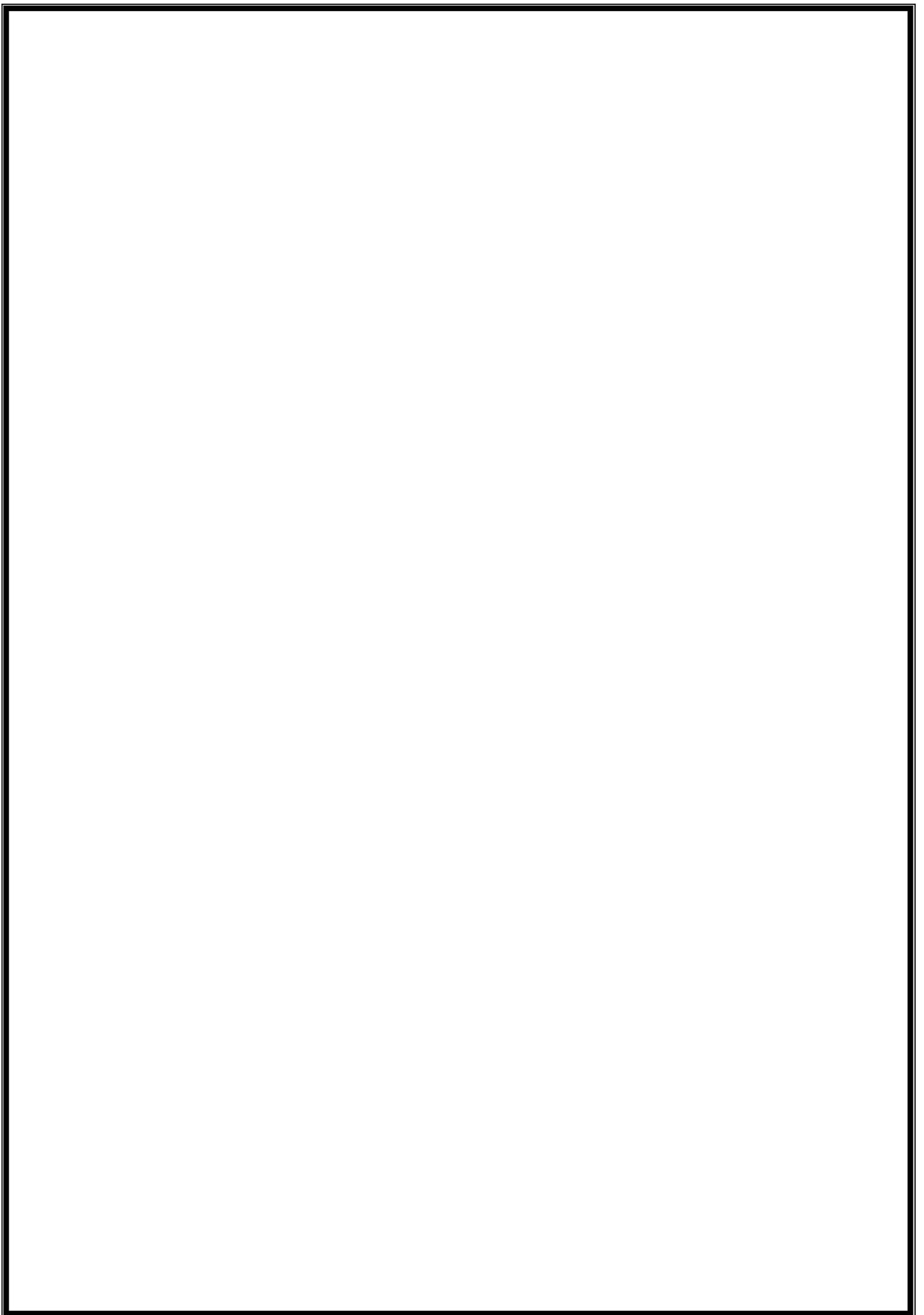
In Austria, Belgio, Francia, Grecia e Italia la rivendita, perché sia imponibile, deve avvenire in un certo lasso di tempo.

Esclusioni per l'abitazione principale sono previste, oltre che in Italia, in Austria, Francia, Germania, Gran Bretagna e Norvegia.

In sostanza, sia dal punto di vista del periodo massimo dall'acquisto che delle aliquote di tassazione l'Italia è il paese in cui il contribuente è trattato meglio, se si esclude l'Olanda (in cui non c'è alcuna imposizione).

Paese	Periodo dall'acquisto	tipo di tassazione	Esclusioni e riduzioni
Austria	10 anni	redditi	abitazione principale negli ultimi due anni o immobile costruito su terreno proprio
Belgio	5 anni-8 anni	34% fino a 5 anni, 17% da 5 a 8 anni	per ulteriore rivendita entro 2 anni, rimborso 44% imposta
Danimarca	qualsiasi	32% (28% società estere)	-
Francia	15 anni	redditi (+ 11% imposta a titolo assicurativo): deduzione annua 10% dopo i 5 anni	abitazione principale
Germania	10 anni	redditi	abitazione occupata dal proprietario
Gran Bretagna	qualsiasi	redditi	abitazione principale e immobili di valore inferiore a 8.800 sterline
Grecia	da 5 a 25 anni	aliquote da un massimo del 20% a un minimo del 5% a seconda del periodo	-
Irlanda	qualsiasi	20%	-
Italia	5 anni	redditi o 20%	abitazione principale
Norvegia	qualsiasi	28%	abitazioni principali e case di vacanza utilizzate per 5 anni
Paesi Bassi	nessuna imposizione		
Portogallo	qualsiasi	25%	imponibile dimezzato se il guadagno è reinvestito
Spagna		qualsiasi	18%
Svezia	qualsiasi	30%	-
Svizzera	a seconda periodo	variabile a seconda del Cantone	variabili a seconda del Cantone

[Torna all'indice](#)



Avvertenze e fonti

L'indagine non è stata condotta con lo scopo di dimostrare alcunché e sono stati utilizzati parametri il più possibile prudenziali. Ovviamente il paragone tra legislazioni spesso assai differenti ci ha costretto a semplificazioni abbastanza radicali, il cui scopo è sempre stato permettere un confronto tra situazioni standardizzate.

Grandi assenti dal confronto della tassazione e dalla normativa immobiliare sono due temi, che ci piacerebbe affrontare in futuro. Il primo sono le imposte sulle successioni e donazioni, il secondo è l'analisi del rapporto tra proprietario e inquilino nei contratti di locazione. Resta in sospeso anche il capitolo delle tasse sull'immondizia, che sono rilevanti in Italia: disperiamo del resto di poter trovare standards per un confronto che dovrebbe essere impostato su basi micro-locali.

Risparmiamo a chi legge la citazioni delle decine e decine di fonti utilizzate, ma non possiamo sottacere quella che più ci ha aiutato (e, nello stesso tempo condizionato) nel metodo del confronto stesso: la **Global Property Guide**, l'unica fonte omogenea esistente sulle norme relative al settore residenziale, da cui abbiamo dovuto però discostarci più volte, anche per precisare meglio le imposte sulla proprietà nonché per aggiornare alcune sezioni (come quella della Francia) relativamente a recenti mutamenti normativi.

[Torna all'indice](#)