

I forrige utgave skrev vi om boligkjøp i Portugal.  
I neste utgave skriver vi om Frankrike.

# Viva Italia!

Spania har vært favorittlandet for nordmenn som skal kjøpe hus i Syden. Men mange retter nå blikket mot Italia. Det er landet for individualistene, de som ikke vil bo tett på andre nordmenn.

AV CARSTEN O. FIVE, REDAKTØR FOR WWW.KOMMENTAR.NO OG  
GABRIELLA GANDOLFI, WWW.NORSKMEGLING.NO  
Foto ISTOCKPHOTO

Italia har alt, hele skalaen av mat, vin, musikk og historie. Her kan du kjøpe en gammel leilighet i en liten middelalderby, en moderne leilighet ved havet, en gård på landet med sypresser og vinmarker, et oppsningsprosjekt, en villa eller et lite "slott". Du kan velge urbane strøk, ved havet, eller på landet.

Italia har godt klima. Jo lenger syd du kommer, jo bedre er det om vinteren. Dagtemperaturen varierer fra ca pluss 10 grader C om vinteren til ca 30 grader C om sommeren. Italia bugner av kultur. Landet passer godt for dem som ønsker å reise rundt og oppleve byer og kultur fra antikken og middelalderen. Det er billigere å leve der enn i Norge. Levekostnadene i forhold til Norge er ca 28 % lavere.

Italienerne er vennlige og hjelpsomme overfor turistene. I nord snakker mange godt engelsk.

### Toscana

Prisene på fast eiendom varierer mye. Generelt er ikke Italia billigere enn Spania og Frankrike.

Hele Italia er aktuelt for norske kjøpere, men de fleste kjøper på vestsiden ved Middelhavet. Toscana – nord for Roma – har vært spesielt populært for utlendinger på jakt etter et feriested,

men nå har utenlandske kjøpere også vendt blikket nedover mot landområdene syd for Roma, for eksempel rundt Napoli eller på Sicilia. Her er prisene lavere. Italia er egentlig ikke så dyrt som mange tror, det er kun der hvor det er et kjent vinmerke eller mange kjendiser at prisene er høye. Italia har en lang kyst, og et godt råd er at man ikke bør kjøpe en bolig som ligger mer enn 30 – 40 minutters kjøring fra havet. Veiene i Italia er godt utbygget. Det er også lett å komme seg frem med tog og buss. Det går mange direktefly fra Norge til Italia, både til Roma, Pisa, Milano, Pescara, Alghero på Sardinia, Trapani på Sicilia og Venezia. Dessuten er det mange som bruker flyplassen i Nice i Frankrike når de skal til den Italienske Rivieraen.

Golf i Italia finnes overalt og er fortsatt av den gamle skole. Det er store flotte gamle klubbhus, se på internett: [www.golf.it](http://www.golf.it).

### Priseksempler

Vil du pusse opp litt selv, kan du få en knøttliten leilighet fra ca 50 000 euro, og en normal liten leilighet fra ca 80 000 euro. Middelalderbyer har ofte trafikkregulert indre sone, slik at du ikke kan kjøre helt frem til et byhus med bil. Utenfor bymurene ligger nyere



leiligheter, byhus og større villaer.

Hav rundt hele støvelen betyr at presset på kystbyene ikke blir for stort. Man kan flere steder få leiligheter med gangavstand til Middelhavet til 120 000 euro. Storbyene som topper ønskelisten hos mange er Roma, Venezia og Firenze.

Alpene og skisteder i nord er populære. Italia har nok kildevann. Derfor er halvøya grønn og frodig med strender klipper, høye fjell og flotte øyer.

### Funnet drømmeboligen?

Kjøpsprosessen kan være kronglete. Det finnes ikke noe takstsystem. Selger setter selv salgsprisen. Derfor er det svært viktig at du og megleren kjenner til prisene i markedet du skal kjøpe i. Bruk god tid.

Det kan være flere lokale meglere som har salgsoppdraget til samme eiendom. Ofte kan meglerne operere med ulik pris til samme eiendom. Derfor er det smart å bruke litt tid på å finne megleren som selger eiendommen billigst.

### Bruk av norsk megler/rådgiver

Bruk alltid en norsk megler som bistår deg i huskjøpet. Det er ganske håpløst å greie seg på egenhånd, dersom du ikke behersker italiensk svært godt og har

god innsikt i italiensk jus. Den norske meglere vil gjerne arrangere en eller flere visningsturer basert på en nærmere kravspesifikasjon fra deg. Hun eller han gjør normalt avtale med flere lokale meglere. Slike turer kan derfor ta to til tre dager. Den norske meglere hjelper til med å fremskaffe all informasjon som er tilgjengelig, og skal følge deg gjennom hele kjøpsprosessen. Dessuten bør du få oversatt alle kjøpsdokumenter til norsk, slik at du vet hva du kjøper og er helt sikker på at selger faktisk eier eiendommen.

## Kjøpe

### Kjøp av eiendom i Italia skiller seg fra en norsk kjøpsprosess.

**Den største ulikheten** er at det ikke er statsautoriserte meglere i Italia. De kalles salgsagenter og er ikke meglere. Salgsagentene har heller ikke noen plikt til å stille økonomisk sikkerhet. Det arrangeres ingen felles visning på faste datoer. Salgsagenten har heller ingen opplysningsplikt. Eksempelvis er takster og tilstandsrapporter ikke-eksisterende.

Samme eiendom ligger ofte til salgs hos flere salgsagenter til forskjellige priser, noe som kan virke forvirrende på oss nordmenn. Man må derfor forsikre seg om at salgsagenten som opptrer faktisk har et salgsoppdrag. Man bør også avtale hvilken provisjonssats salgsagenten skal ha før man ser eiendommen. Ser man så den samme eiendommen med en annen agent, gjelder forpliktelsen med den salgsagenten man så eiendommen med først. Dette kan dreie seg om tusenvis av kroner i forskjell. Pass på å få provisjonssatsen skriftlig.

**Før det andre** er selve kontraktsprosessen forskjellig fra Norge.

**Før det tredje** er alle kontrakter og offisielle dokumenter på italiensk. Du vil normalt få selve kjøpekontrakten i en engelsk oversettelse, men ønsker du dokumentene oversatt til norsk, må du betale for det selv.

Før du begynner den formelle delen av kjøpsprosessen, er det viktig å skaffe seg et codice fiscale, som er et slags personlig skattnummer. Det fås "over disk" hos

ufficio entrate (skattekontoret) i kommunen. En italiensk advokat/comercialist kan være behjelpelig med å skaffe dette. En comercialist er en økonom, med forhandlingsrett også innen nærings-eiendommer.

## Kjøpsprosessen

1. Dersom det er ønskelig med en teknisk gjennomgang av kjøpsobjektet før en eventuell budrunde, kan det bestilles gjennom advokaten/comercialist. Dette er i så fall noe kjøper selv må bekoste. Det er viktig at du så forsikrer deg om hvem eiendommens virkelige eier er, og at den ikke har heftelser, samt få bekreftet at eiendommen er i samsvar med offentlige registre. Selv om man kan ha rett til å få sine penger tilbake hvis kjøpet stoppes, vil det ta år, og man må regne med store advokat-honorarer for å få tilbake eventuelle forskudd.
2. Får du tilslaget på boligen: Husk at du kjøper "as is" – i den stand boligen er.
3. Så kobles en advokat/comercialist inn, og det inngås en kjøpekontrakt (Compromesso di vendita) der kjøper

forplikter seg til å kjøpe den aktuelle eiendommen. Ved signering innbetaler kjøper et forskudd (normalt 10 % av kjøpesummen), og eiendommen tas av markedet. Dersom du av en eller annen grunn ønsker å trekke deg etter at du har signert kontrakten, tilfaller forskuddsbeløpet selger. Hvis selger ønsker å trekke seg, er hun eller han pliktig å tilbakebetale det dobbelte til deg.

4. Neste skritt er å undertegne et skjøte (atto di comprovendita), som normalt skjer 4-8 uker etter signering av kjøpekontrakten. Tiden mellom kontrakt og skjøte brukes til å fremskaffe alle nødvendige dokumenter og blant annet få bekreftet at eiendommen er i samsvar med offentlige registre.

I Italia kan en kjøper gi en fullmakt til advokaten/comercialisten til å signere alle dokumenter på vegne av seg. Kjøper trenger således ikke å reise opp og ned flere ganger for å gjennomføre alle formalitetene rundt kjøpet. Dokumenter kan også sendes elektronisk eller med vanlig post. Advokaten/comercialisten vil hele tiden veilede kjøper om dette. Transaksjonen blir først endelig ved registrering av skjøtet hos notar.





## Skatter og avgifter ved kjøp:

### 1. Imposte

Ved kjøp av leilighet, rekkehus eller villa, betales et avgiftsbeløp som øker trinnvis med kjøpesummen, og disse trinnene justeres hvert år. Alle eiendommer har sin "skattetakst" avhengig av type hus, antall rom, hva slags rom og hvem som selger. Og om hvordan boligen skal brukes.

### 2. Imposto (dokumentavgift)

10 % av den individuelle skattetaksten.

### 3. Notarutgifter

Varies i henhold til kjøpesummen, men ligger i området 1 200 euro og oppover. På en eiendom som koster 160 000 euro kommer notarutgifter på 2 830 euro. Gebyrene til notarene vil variere.

### 4. Advokat

Normalt er utgiften til advokat/comersialist på ca 1,5 + % av kjøpesummen, dog minimum 4 000 euro. Inkludert i dette honoraret er også hjelp til å opprette bankkonto, bestilling av strøm og vann, samt utfylling av eventuelle andre skjemaer for deg som ny eier.

Totalt kan du regne med et tillegg i kjøpesummen på 10 – 15 % ved boligkjøp mellom 150 000 og 300 000 euro på alle disse kjøpskostnadene. Ønsker du å engasjere en norsk megler til å assistere deg, kommer denne kostnaden i tillegg. Bemerk at i Italia er den lokale salgsagent ikke inkludert i kjøpsprisen slik det er i mange andre land. Derfor kan omkostningene virke høye, men i realiteten er de ofte lavere enn i andre land.

## Skatter og avgifter ved eie

**A. Eiendomsskatt:** Skattesystemet for eiendom i Italia er enkelt og komplisert på en gang. Hver eiendom blir vurdert individuelt av skattemyndighetene ut fra størrelse, beliggenhet, standard,

standard på utearealer, om det er svømmebasseng eller ikke, osv. Eiendomsskatten bestemmes av den verdien som fastsettes. For en leilighet på rundt 100 kvm, vil den årlige eiendomsskatten kunne variere fra 20 euro og oppover, avhengig av kommunens økonomi og budsjett det aktuelle året. Dette gjelder hvis man kjøper boligen som bolig nummer to (fritidshus). Flytter du derimot permanent til Italia, vil det ikke være noen eiendomsskatt, samt en hel annen kjøpsprosess med betydelig lavere omkostninger.

Det er ingen formuesskatt på det man eier i Italia til Norge.

**B. Fellesutgifter:** I tillegg betales fellesutgifter til et eventuelt sameie (condominium fee), på samme måte som i Norge for fellestjenester. En normal pris for en leilighet kan være ca. 750 euro pr. år, for stell av have, svømmebasseng, ytre vedlikehold, renhold av fellesarealer, felles strøm osv. Men prisen varierer selvsagt med hva som utgjør fellestjenestene.

Vann og strøm betales etter forbruk og alle boliger har målere. Strøm er dyrt i Italia, regn med minst 0,20-0,30 euro pr. kWh.

Forsikring av bygninger med flere leiligheter er ofte todelt: Sameiet har forsikret tak, yttervegger, vinduer, trapper og heiser, kjeller, og øvrige fellesarealer som hage, svømmebasseng, parkeringsplasser osv. Mens eier selv må forsikre innvegger og innvendig utstyr (bad og kjøkken) og alt innbo og løsøre. Mange regioner i Italia ligger i et seismisk aktivt område, så et tillegg for jordskjelvforsikring anbefales. Forsikringspremien vil normalt ligge i området 150 – 350 euro pr år, for en leilighet med 2 soverom.

## Beskatning ved salg

Som hovedregel gjelder: Ved beregning av gevinstskatt ved salg, må du først regne ut hva du betalte for boligen, inklusive alle omkostninger, både ved

kjøpet og senere påkostninger. Det er derfor smart å ta vare på alle kvitteringer. Dette beløpet trekkes fra salgssummen. Deretter er det progressiv skatt, som eventuelt kommer på toppen av hva man ellers har tjent det året i Italia.

Har man eid eiendommen i fem år, er eventuell gevinst skattefri i Italia. Norge og Italia har en skatteavtale, slik at du ikke betaler ytterligere gevinstskatt til Norge. Det er imidlertid en rekke unntak fra denne hovedregelen, men det vil gå for langt å omtale disse i denne artikkelen. Skattereglene i Italia forandres stadig, så man bør følge godt med.

## Arveregler

Ektefeller og barn betaler ikke arveavgift på den første millionen euro, av beløp over det er det 4%. Søsken og andre familiearvinger må betale 6% over 100 000 euro som et bunnfradrag. Andre må betale 8%.

## Utleie av ferieboligen

Leier du ut boligen din for mer enn et visst årlig minimumsbeløp, må du betale inntektsskatt i Italia. Vær også oppmerksom på at det i 2008 kom et helt nytt sett EU-regler som gjelder alle som driver utleie, også private som leier ut sin egen leilighet. Det er blant annet regler om brannsikring, rømning og utstyr som skal være i utleieleiligheten.

▪ **Prisene er ofte lavere i Sør-Italia – der ligger det mange små landsbyer som venter på å bli oppdaget. I Toscana og Lazio er det mye dyrere.**

▪ **Se etter et sted med få nordmenn. Da får du et sterkere inntrykk av å være på ferie, du lærer raskere italiensk og blir et eksotisk innslag i bybildet.**

▪ **Sjekk hvordan leiligheten er isolert og hvordan det er tenkt at man skal holde varmen om høsten og vinteren. Italianere er vant til å ha det kaldt inne, og oppvarming er dyrt.**

# Hva får du for pengene hvor?



## LEILIGHET I TELLARIO

Som en liten borg klamrer Tellario v/Lerici seg fast til landjorda, og et mer idyllisk sted skal du lete lenge etter! Tellario ligger ikke så langt unna Cinque Terre i Liguria, på grensen til Toscana med Pisa som nærmeste flyplass med direkte fly fra Norge.

Denne leiligheten på 40 m<sup>2</sup> med balkong og Middelhavsutsikt fra stuen og soverommet har ett soverom, et bad og en stue med kjøkken og bod.

Den er helt nyrenovert til meget høy standard.  
Pris: 390.000 Euro + omk.

## STOR LEILIGHET I MONTEVERDI MARITTIMO

Monteverdi Marittimo ligger i Toscana, ca 90 min sør for Pisa. Her kan du bo i svingen – i muren til selve landsbyen. Vakker utsikt over dalen ut mot Middelhavet som ligger ca 30 min kjøring fra Monteverde.

Denne leiligheten på ca.120 m<sup>2</sup> er nyrestaurert med synlig stenfasade både ut- og innvendig. Mange morsomme detaljer. To soverom, to bad, stue, kjøkken og en liten hage på 150 m<sup>2</sup> i tillegg en terrasse. En biloppstillingsplass.

Pris: 380 000 Euro



## BONDEHUS I PIEMONTE

Stort Casale Bondehus i Piemonte, det kjente vindistriktet med Barolo, Barberescho og Dolcetto di Alba, med trøfler og Alpene like i nærheten.

Ca fem mil fra Middelhavet. Huset er på 300m<sup>2</sup> med to små leiligheter i tillegg som gjestehus.

Tomt på to mål. Smakfullt restaurert.

Pris: 450 000 Euro





## BYHUS I PRIVERNO

Byhus i Priverno, en koselig gammel by ikke langt fra Roma. Huset har to soverom, ett bad, terrasse, stue og kjøkken.

Må restaureres, men er beboelig.

Pris 75 000 Euro



## LEILIGHET I BORDIGHERA

Leilighet i Bordighera i Liguria på den italienske rivieraen med utsikt mot Monte Carlo.

Leiligheten har 2 soverom, ett bad, stue med peis og kjøkken. Terrasse. Restaurert.

Pris 390.000 Euro



## TOWNHOUSE I SANTA MARINELLA

Townhouse i Santa Marinella, 35 min fra Roma, 50 m fra Middelhavet. Townhouse over flere etasjer med tre-fire soverom, stue, kontor, to bad, stue med kjøkken, liten hage, flere terrasser, låst biloppstillingsplass.

Høy standard. Pris 520 000 Euro



## LEILIGHET CIVEZZA

Liten leilighet i den rolige landsbyen Civezza i Liguria på den italienske rivieraen. Landsbyen er velholdt og ligger bare 5 km rett opp i påsen bak Middelhavet med flott utsikt over havet. Leiligheten ligger i en gammel gård og har ett soverom, bad, stue med kjøkken. uteplass på fellesområde. Pris Euro 95 000 Euro.

