

Acquistare una casa: quali le modalità per gli stranieri

La nostra legge consente l'acquisto di beni immobili da parte di stranieri con le seguenti e diverse modalità:

1. straniero non regolarmente soggiornante: può acquistare un immobile solo se un trattato internazionale lo consente oppure se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano comprare una casa;
2. straniero regolarmente soggiornante, familiare in regola con il soggiorno di uno straniero regolarmente soggiornante e apolide in Italia da meno di tre anni: possono acquistare un immobile, senza procedere alla verifica dell'esistenza della condizione di reciprocità, se sono titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari, per motivi di studio o di un permesso di soggiorno CE soggiornanti di lungo periodo (carta di soggiorno);
3. cittadino comunitario, cittadino dei Paesi SEE (Islanda, Liechtenstein e Norvegia), apolide o rifugiato politico residente da più di tre anni: non sono richiesti requisiti particolari per procedere all'acquisto.

E' quindi necessario - per sapere quali documenti servono in concreto per poter acquistare diritti in Italia - individuare a quale di queste categorie uno straniero può riferirsi.

Se trattasi di straniero non residente in Italia, il primo passo da fare è richiedere all'Agenzia delle Entrate il rilascio del Codice Fiscale. Bisognerà poi aprire un conto corrente presso un Istituto Bancario o Postale.

Al momento dell'acquisto, chi compera paga il 9% (imposta di registro) se compera da un soggetto privato, ovvero il 10% (IVA) se compera da una impresa o società (salvo particolari ipotesi), più le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (attualmente pari complessivamente ad Euro 400,00).

Traduzione dell'atto italiano in lingua straniera

L'atto notarile italiano straniero deve essere accompagnato da traduzione in lingua straniera certificata conforme al testo italiano da un traduttore ufficiale (che può anche essere il notaio italiano che conosce la lingua straniera), salvo che gli stranieri che acquistano non dichiarino di comprendere e leggere perfettamente la lingua italiana.

Agevolazioni fiscali per gli stranieri collegati all'acquisto della c.d. "prima casa"

Lo straniero è anche ammesso a godere delle agevolazioni "prima casa" se ne possiede i requisiti, che ovviamente sono i medesimi richiesti per gli italiani.

COSA FARE PER GODERE DEI BENEFICI PRIMA CASA:

Per godere di tali vantaggi fiscali è necessario che l'acquirente dichiari nell'atto, a pena di decadenza, che:

- l'immobile si trovi nel territorio del Comune in cui si ha o si intende stabilire la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, o in cui ha sede o dove l'acquirente svolge la propria attività principale ovvero, se trasferito per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro;
- non si è già titolari esclusivi o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- non si è già titolari, nemmeno per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile ad uso abitativo acquistato, anche dal coniuge, con le agevolazioni "Prima Casa".

Al momento dell'acquisto, chi compera paga il 2% (imposta di registro) se compera da un soggetto privato, ovvero il 4% (IVA) se compera da una impresa o società (salvo particolari ipotesi), più le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (attualmente pari complessivamente ad Euro 400,00).

Gli stranieri **regolarmente soggiornanti** che siano iscritti alle liste di collocamento o svolgano attività di lavoro subordinato o autonomo hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione.

Un'altra agevolazione fiscale collegata all'acquisto della "prima casa" riguarda la detraibilità (in una certa misura) dall'imposta sul reddito degli interessi pagati sui mutui stipulati per l'acquisto della c.d. prima casa.

Infine, il reddito prodotto dalla "prima casa" non è assoggettato all'imposta sul reddito.

Mutui

Sul sito del dicastero degli Esteri si chiarisce che "nella redazione dell'elenco relativo alla condizione di reciprocità in materia di acquisti immobiliari non vengono fornite indicazioni in merito ai mutui ipotecari che, ove non diversamente indicato, non necessitano di una ulteriore verifica della condizione di reciprocità, essendo tali atti collegati alle operazioni di acquisto". Pertanto, non occorrono verifiche circa la sussistenza della reciprocità nella stipula di mutui, in assenza di un'espressa indicazione in senso contrario nella suddetta sede.

Società, associazioni ed altre operazioni

Lo straniero può costituire una **società** in Italia, creare un'**associazione**, o qualunque altra operazione, alle stesse condizioni cui si accennava per l'acquisto della casa. Con un'avvertenza: la reciprocità può sussistere solo per determinate materie. Se, ad esempio, in un determinato Paese un italiano può costituire una società ma non comprare una casa, lo straniero (non regolarmente soggiornante in Italia) proveniente da quello stesso Paese potrà in Italia costituire una società ma non comprare una casa.

Preparare una procura

Non sempre una persona può esprimere direttamente la propria volontà: ad esempio perché si trova all'estero, o comunque distante dal posto in cui si dovrebbe concludere un determinato atto o contratto.

In questi casi, si può fare ricorso ad una procura, cioè ad un documento che dà ad una persona il potere di compiere un atto materiale o legale al posto di un'altra.

Ad esempio, se il marito si trova all'estero e si deve concludere con urgenza un atto di acquisto della casa, il marito – prima di partire oppure dall'estero – può dare alla moglie una procura in modo che la moglie possa concludere il contratto per tutti e due.

Se la procura arriva dall'estero, si applicheranno tutte le regole relative all'atto straniero.

Donazioni

Uno straniero può dare in regalo i propri beni a chi vuole anche in vita, cioè fare delle **donazioni**.

Regimi patrimoniali

Anche per gli stranieri è necessario chiarire il regime patrimoniale fra coniugi.

Il regime patrimoniale è l'insieme di regole che disciplinano la proprietà e le modalità di amministrazione dei beni acquistati da due persone sposate tra loro mentre dura il matrimonio ed quando il matrimonio si scioglie per qualsiasi ragione (morte, divorzio).

In altre parole, il regime patrimoniale indica i diritti che ciascuno dei coniugi ha sui beni acquistati (dall'uno o dall'altro coniuge, o da entrambi) durante il matrimonio, sia per il periodo in cui il matrimonio sussiste, sia per il caso di scioglimento.

In Italia il regime "normale" che si stabilisce tra due persone sposate (a meno che non facciano una diversa espressa scelta) è la "comunione legale" dei beni. I coniugi possono però scegliere la "separazione dei beni" (da non confondersi con la "separazione legale" dei coniugi), oppure un regime di comunione ma con delle regole particolari ("comunione convenzionale").

La scelta influisce sia sulla possibilità di vendere o ipotecare il bene senza il consenso dell'altro coniuge, sia sulle regole per la divisione dei beni in caso di scioglimento del matrimonio.

In base all'art. 30 della legge 218/95, anche i cittadini stranieri residenti in Italia possono scegliere uno dei regimi patrimoniali previsti dalla legge italiana e questo può facilitare il loro inserimento nella vita comune in Italia.

Comunione legale

La **comunione legale** dei beni è il regime patrimoniale che la legge italiana collega "automaticamente" al matrimonio, pur lasciando liberi gli sposi di scegliere delle regole diverse (quali la separazione dei beni o la comunione convenzionale).

In sintesi, la comunione legale prevede che, in linea di principio, tutti i beni acquistati dai coniugi durante il matrimonio, anche se formalmente intestati ad uno solo, appartengano in realtà ad entrambi. Ciò significa che per venderli, donarli, darli in ipoteca o comunque disporne è necessario il consenso di entrambi i coniugi ed il valore dei beni stessi spetta per metà a ciascun coniuge. Restano esclusi soltanto, in sintesi, i beni di uso strettamente personale o professionale, ed i compensi del proprio lavoro.

Separazione dei beni

E' il **regime patrimoniale** secondo il quale due coniugi continuano ad acquistare beni, dopo il matrimonio, esattamente come se non fossero coniugate tra loro. Il bene acquistato da ciascun coniuge rimane suo personale, senza che l'altro possa vantare sul bene stesso nessun diritto.

Naturalmente i coniugi possono acquistare un bene anche a metà tra loro, ma ciascuno potrà poi rivendere (o donare) la sua quota anche senza il consenso dell'altro (a differenza di quanto accade con la comunione legale dei beni).