🏡 **Jak probíhá koupě nemovitosti v Itálii – krok za krokem**

Koupě domu v Itálii je snem mnoha Čechů. Ať už toužíte po víkendovém útočišti u moře, chalupě mezi olivovníky nebo investiční nemovitosti na pronájem, celý proces může být jednodušší, než si myslíte – pokud víte, jak na to.

Díky našim zkušenostem, prověřeným kontaktům a znalosti italského trhu zvládnete každý krok bez stresu a bez jazykových bariér. Budeme vám po boku od prvního výběru až po finální zápis do katastru.

Zde je přehledný průvodce celým procesem – včetně orientační časové osy:

**🗓 Časová osa koupě nemovitosti v Itálii**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Fáze** | **Popis** | **Přibližná doba** |
| Výběr nemovitosti | Konzultace, prezentace nabídek, online nebo osobní prohlídky | 1–2 týdny |
| Rezervace (proposta) | Podpis rezervační smlouvy + složení zálohy | 1–3 dny |
| Codice Fiscale | Vyřízení daňového čísla (pokud jej ještě nemáte) | 1–5 pracovních dnů |
| Příprava kupní smlouvy | Kontrola nemovitosti + dokumentace + právní servis | 2–3 týdny |
| Podpis u notáře | Překlad, tlumočení, podpis „rogita“, převod vlastnictví | 1 den |
| Registrace a finalizace | Zápis do katastru, převod energií, daňové úkony | 2–4 týdny |

Celkově tedy můžete mít nemovitost oficiálně ve svém vlastnictví **během 1 až 2 měsíců.**

**1. Výběr nemovitosti a rezervační smlouva – první krok k vašemu italskému domovu**

Společně vybereme nemovitost, která odpovídá vašim představám o poloze, stylu, rozpočtu a účelu. Může jít o rustikální dům na venkově, vilku u moře nebo investiční byt v historickém městě.

Jakmile najdeme vhodnou nemovitost, podepisuje se **rezervační smlouva** (proposta di acquisto), která potvrzuje zájem kupujícího. Zároveň se skládá záloha, obvykle ve výši **cca 10 % z kupní ceny**.

Vše probíhá podobně jako v ČR, ale my za vás dohlédneme na správné znění smlouvy a zajištění všech podmínek.

**2. Zajištění daňového čísla – Codice Fiscale**

Pro koupi nemovitosti v Itálii potřebujete tzv. **codice fiscale**, tedy daňové identifikační číslo. To vystavuje italský finanční úřad (Agenzia delle Entrate).

➡️ Tento krok pro vás kompletně zajistíme.

**3. Kupní smlouva a role notáře – bezpečný podpis bez starostí**

Převod vlastnictví zajišťuje v Itálii **notář (notaio)**, který nese právní odpovědnost za celý proces. Notář:

* připravuje kupní smlouvu („rogito“),
* prověřuje právní stav nemovitosti,
* vybírá a odvádí daně a poplatky,
* eviduje nový zápis do katastru.

Kupní cena se obvykle platí předem **SEPA převodem** na účet notáře. Někteří notáři vyžadují šek, ale my spolupracujeme výhradně s těmi, kteří akceptují SEPA.

➡️ Zajistíme úřední překlady, tlumočení a výpočet všech poplatků předem – bez překvapení.

**4. Poplatky spojené s koupí – co přesně zaplatíte navíc**

Kromě ceny nemovitosti je třeba počítat s:

* **Notářský poplatek**: cca 1 000–2 500 €
* **Poplatek za registraci smlouvy** (imposta di registro)
* **Zápis do katastru nemovitostí**

➡️ Veškeré náklady znáte dopředu – nejsou žádné skryté poplatky.

**5. Daně při koupi nemovitosti – podle účelu využití**

* **2 % z ceny**, pokud jde o první nemovitost a plánujete v Itálii trvalý pobyt
* **9 %**, pokud jde o druhou nemovitost nebo nemáte trvalý pobyt v Itálii

Při koupi od soukromé osoby se neplatí DPH, ale pouze daň z převodu.

**6. DPH (IVA) – pouze u novostaveb nebo developerských projektů**

* **10 %** běžná sazba
* **4 %**, pokud se jedná o první bydlení s trvalým pobytem

**7. Překlady a podpis – smlouva vždy ve srozumitelném jazyce**

Kupní smlouva je vždy přeložena do češtiny (nebo jiného jazyka, kterému rozumíte).

Při podpisu je přítomen úřední tlumočník nebo čtecí osoba – **tuto službu plně zajišťujeme**.

✅ **Naše přidaná hodnota**

Postaráme se o celý proces od A do Z – bezpečně, česky a lidsky.

Díky naší podpoře zvládnete celý nákupní proces i bez znalosti italštiny, bez právních komplikací a bez zbytečných starostí.

➡️ Vaším úkolem bude jen vybrat si dům, který se vám líbí. O všechno ostatní se postaráme my.