

✅ 7 kroků ke koupi domu v Itálii (pro občany EU)

1. Získání daňového čísla (Codice Fiscale)

- Nezbytný dokument pro jakýkoli právní úkon v Itálii.
- Lze jej zdarma vyřídít na úřadu Agenzia delle Entrate nebo na italském konzulátu.

2. Založení bankovního účtu v Itálii

- Není povinné, ale velmi doporučené.
- Slouží k placení daní, účtů za energie, poplatků za správu domu a k převodům spojeným s koupí.

3. Prověření nemovitosti (due diligence)

- Kontrola katastru a případných zástav (výpisy, plány).
- Ověření, že je nemovitost v souladu se stavebními předpisy a bez dluhů.
- Obvykle provádí notář nebo technik (geometra, architekt).

4. Kupní nabídka a záloha

- Nejprve se podepisuje závazná kupní nabídka (platná po přijetí prodávajícím).
- Platí se **záloha – caparra confirmatoria** (obvykle 10 %).

5. Předběžná smlouva (Compromesso)

- Registruje se na finančním úřadu Agenzia delle Entrate.
- Upravuje cenu, platební podmínky a termín konečné smlouvy.
- Často se skládá další část kupní ceny.

6. Notářská smlouva (definitivní akt – Rogito)

- Podepisuje se před italským notářem.
- Notář garantuje platnost smlouvy a zápis do katastru a veřejných rejstříků.
- Doplatek celé ceny probíhá při podpisu.

7. Platba daní a registrace

- **Daň z převodu (Imposta di registro):** 2 % (pokud jde o první bydlení) nebo 9 % (pokud jde o druhý dům), počítáno z katastrální hodnoty.
- **Hypoteční a katastrální poplatky:** obvykle fixní (50 € + 50 €).
- Případná **DPH (IVA)**, pokud je prodávajícím firma: 4 %, 10 % nebo 22 % dle případu.
- Po podpisu je nemovitost zapsána na jméno kupujícího.