

zomer
reeks

Een villa in Toscane, een Spaanse casa of - waarom niet - een stijlvol strandhuis in Florida. Waarop moet u letten als u een tweede verblijf koopt in het buitenland?

DIRK SELLESLAGH

Ukunt voor een nieuwbouw kiezen in Italië, maar een oude boerderij of een huis met een rijke geschiedenis in de binnenstad heeft uiteraard veel meer charme. Alvorens u uw handtekening onder een aankoopakte zet, doet u er wel goed aan juist in te schatten welke renovatiewerken op u zullen afkomen.

De meeste kopers kunnen dat niet alleen en dan wordt in Italië een beroep gedaan op een 'geometra', wat zoveel betekent als landmeter. Hij is een soort kruising tussen een architect, een ingenieur en een werfopzichter.

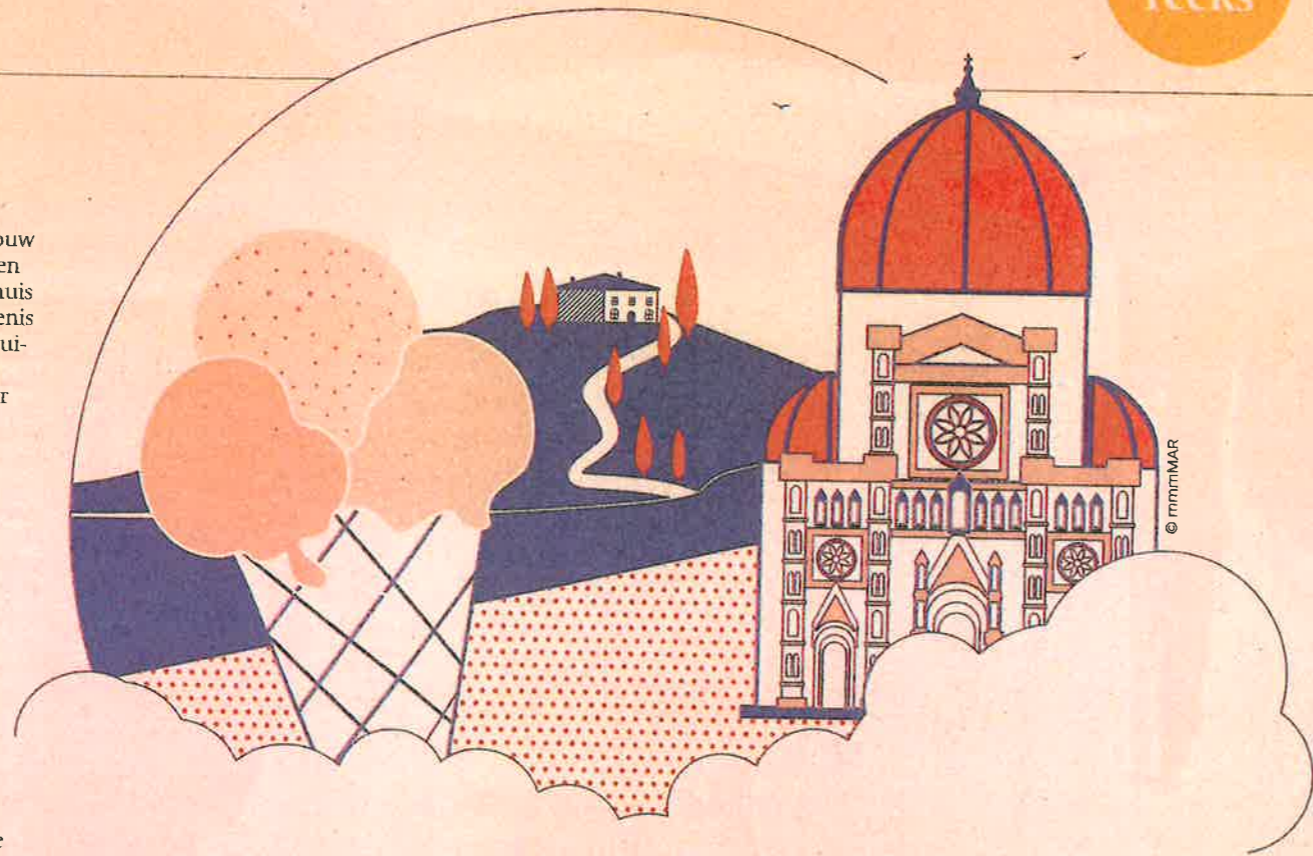
Meteen als u een pand op het oog hebt, kunt u de geometra aan het werk zetten. Hij zal nagaan of de woning reglementair is ingeschreven in het kadaster en of geen bouwmissdrijven gebeurd zijn. Ook stelt de geometra vast wie de eigenaar van de aangrenzende percelen is en of er geen agrarisch voorkeursrecht kan worden uitgeoefend. Als uw naaste buur een actieve landbouwer is, dan kan dat wel eens het geval zijn. De buurman moet dan schriftelijk bevestigen dat hij van zijn voorkeursrecht afziet.

De geometra dient ook kleine bouw- en verbouwingsprojecten in bij de gemeente. Het betreft onder andere het maken van een nieuwe opening in een gevel, het renoveren van een dak of het vervangen van een vloer. Tegelijk zal hij de nodige offerthes opvragen en in contact blijven met de aannemers.

Ligt de woning die u kocht in een aardbevingsgebied, dan krijgt u extra werk en kosten op uw bord. In dat geval moeten doorgaans structurele restauraties gebeuren die een 'minimale interventie' vereisen, een 'Unità Minima d'Intervento' of kortweg UMI. Dat betekent dat de muren en aangrenzende structuren in historische centra versterkt moeten worden, zodat oude woningen beter bestand zijn tegen aardbevingen. Zo'n ingreep jaagt de renovatiekosten met 15 tot 25 procent de hoogte in.

Registratiekosten

Bij de aankoop van een huis in Italië moet u rekening houden met een aantal bijkomende kosten. Om te beginnen zijn er de



Italië: Verbouwingen met een prijskaartje

Een oude hoeve met een prachtig uitzicht op het Toscaanse landschap. Het klinkt als een droom, maar u staat best stil bij de consequenties van de aankoop van een historisch pand in Italië.

registratiekosten. 'Koopt een privépersoon een pand, dan wordt in principe 9 procent van de kadastrale waarde aangerekend', zegt Saskia Canniere, advocate bij Ockier & Partners. 'Dat systeem, 'prezzo-valore' genoemd, is erg voordelig voor de koper. De kadastrale waarde waarop de registratierechten worden berekend, ligt doorgaans veel lager dan de verkoopprijs.'

Is de verkoper echter btw-plichtig - bijvoorbeeld een bouwbedrijf - dan wordt het btw-stelsel van toepassing. Op elk nieuw gebouwd of gerenoveerd pand dat binnen vijf jaar na voltooiing wordt verkocht, moet dan btw worden betaald. Maar zelfs na vijf jaar kan de verkoper ervoor kiezen de woning onder het btw-stelsel te verkopen.

De verschuldigde btw belooft 10 of 22 procent, afhankelijk van het kadastraal type van de verkochte woning. Daar bovenop komt nog een vast registratierecht, een hypothecair recht en een kadastraal recht van telkens 200 euro.

Verlaagde tarieven zijn wel mogelijk. Het registratierecht van 9 procent in het 'prezzo-valore'-systeem kan tot 2 procent zakken, als de koper onder andere aan- toont dat het om zijn eerste Italiaanse wo-

ning gaat en als hij zich ertoe verbindt het pand minstens vijf jaar lang in bezit te houden en te bewonen. Gebeurt de transactie onder het btw-stelsel, dan kan het tarief dalen naar 4 procent.

Als de koper het vastgoed dat hij heeft gekocht onder het 'prima casa'-stelsel toch binnen vijf jaar van de hand doet, dan verliest hij de voordelen. 'Tenzij hij binnen een jaar na de verkoop opnieuw een vastgoed zou aankopen dat als zijn hoofdverblijf geldt', zegt Saskia Canniere.

Andere kosten

Naast de registratiekosten is er het ereloon van de notaris. Afhankelijk van de prijs van de woning belooft dat 2.000 tot 5.000 euro. Maakt u gebruik van een geometra, dan moet u daar ook 0,6 procent op de aankoopprijs voor rekenen.

Maar de meest verrassende bijkomende uitgave is het commissieloon van de vastgoedmakelaar. U zou niet de eerste Belg zijn die zich verslikt in de factuur die de Italiaanse vastgoedmakelaar stuurt na de aanvaarding van het bod door de verkoper of na het ondertekenen van het onderhandse compromis.

In Italië wordt een vastgoedmakelaar beschouwd als een onafhankelijke tussenpersoon tussen verkoper en koper. Op grond van het Italiaanse burgerlijk wetboek heeft hij niet alleen het recht op een volledige commissie van de verkoper maar ook van de koper, al werd hij niet aangesteld door die koper en heeft hij er geen enkele schriftelijke overeenkomst mee.

'De commissiepercentages in Italië variëren tussen 2 en 5 procent - exclusief een btw van 22 procent - op de verkoopprijs', preciseert Canniere. 'De Italiaanse vastgoedmakelaar kan die som aan beide partijen factureren bij een akkoord tussen een koper en een verkoper. Het tarief wordt in principe vrij bepaald in onderling akkoord tussen de partijen en de vastgoedmakelaar. Bij gebrek aan een akkoord, wordt het commissiepercentage bepaald op basis van wat gebruikelijk is in de streek waar het vastgoed gelegen is.'

■ VOLGENDE WEEK: Florida.

Aflevering gemist? Surf naar netto.be/dossier/tweedeverblijfbuitenland

De belastingen op Italiaanse huurinkomsten

Wie zijn vastgoed in Italië verhuurt, moet verschillende belastingen op de huurinkomsten betalen.

Die worden om te beginnen onderworpen aan de Italiaanse inkomstenbelasting voor natuurlijke personen. 'De belastbare huurgelden worden opgeteld bij eventuele andere Italiaanse inkomsten in de personenbelasting', zegt Saskia Canniere van het advocatenbureau Ockier & Partners. 'De progressieve belastingtarieven gaan van 23 procent voor inkomsten tot 15.000 euro, tot 43 procent voor inkomsten boven 75.000 euro.'

Ook bent u in Italië verplicht elke huurovereenkomst met een duur van meer dan 30 dagen per jaar te laten registreren. U betaalt dan in de regel 2 procent registratierechten op de huurinkomsten, met een minimum van 67 euro, en een zegelrecht van 16 euro per honderd lijnen dat het te registreren huurcontract telt.

De ontvangen huurgelden in Italië zijn in ons land vrijgesteld van belasting, maar u moet ze wel opnemen in uw jaarlijkse belastingaangifte. De fiscus houdt er rekening mee om het progressieve tarief in de personenbelasting te bepalen. 'Dat heeft doorgaans tot gevolg dat de Belgische inkomsten in een hogere tariefschijf worden belast', waarschuwt Canniere.

Jaarlijks betaalt u op uw tweede verblijf in Italië bovendien een onroerendgoedbelasting, de IMU of voluit de Imposta Municipale Unica. 'De IMU wordt geheven op de kadastrale waarde van het vastgoed, die volgens een wettelijke formule wordt bepaald. Het gaat om de kadastrale waarde, gerevaloriseerd met 5 procent en vermenigvuldigd met een wettelijk bepaalde factor die afhankelijk is van de kadastrale categorie waartoe het vastgoed behoort', legt Canniere uit.

'Daarop wordt een aanslagvoet toegepast die de gemeente waar het vastgoed ligt jaarlijks vastlegt. De aanslagvoet moet wel binnen wettelijke minima en maxima blijven. Het basistarief van de IMU bedraagt 0,76 procent en de gemeenten kunnen het verlagen of verhogen met maximaal 0,3 procent.'

U bent in Italië verplicht elke huurovereenkomst met een duur van meer dan 30 dagen per jaar te laten registreren.