



BRIDGING BORDERS

ABLEGAL  
STUDIO  
LEGALE



## Инвестиции В Итальянскую Недвижимость

### Краткий обзор правовых аспектов

Приобретение недвижимости в Италии, будь то объект жилого, торгового назначения или гостиничная структура – это, в не всякого сомнения, надежная и отличная инвестиция на сегодняшний день. Все более растущее количество иностранных инвесторов, частных лиц и организаций, обращают свое внимание на рынок недвижимости Италии, привлеченные красотой здешних мест, богатейшим художественным наследием, великолепием городов, теплотой и радушием их жителей, а также, и в первую очередь, интересными возможностями дохода, который может обеспечить объект недвижимости коммерческого или туристического назначения.

Несмотря на все, сказанное выше, иностранный инвестор, желающий приобрести недвижимость в Италии, не сможет обойтись без квалифицированного адвоката, который будет курировать весь процесс купли-продажи, начиная от переговоров о цене и заканчивая оформлением нотариального акта. Необходимо подчеркнуть, что этот процесс может предусматривать ряд осложнений, в первую очередь, налогового характера в силу особенностей итальянской правовой системы.

Этот краткий обзор, не претендующий на то, чтобы быть исчерпывающим, посвящен основным правовым аспектам приобретения недвижимости на территории Италии.

### Субъекты (те, кто может стать покупателем)

Итальянское законодательство предусматривает возможность приобретения недвижимости как со стороны физических, так и со стороны юридических лиц.

Это право предусмотрено статьей 2 Конституции Итальянской Республики, в которой говорится, что «Республика признает и гарантирует неотъемлемые права человека — как частного лица и как члена общественных объединений, в которых проявляется его личность», а также статей 1 в отношении физических лиц, поскольку согласно цитируемой статьи человек имеет право с самого рождения на акт купли-продажи.

Поэтому, акт купли-продажи вправе осуществлять как несовершеннолетние, так и недееспособные лица, естественно, в рамках определенных ограничений, предусмотренных законодательством.

Как уже было сказано, недвижимость может приобрести и юридическое лицо, в частности, предпринимательская организация (компания), поскольку она является юридическим лицом. Основные трудности в плане приобретения недвижимости субъектом хозяйственной деятельности связаны со структурной организацией самого субъекта, в частности с вопросами юридического представительства или управленческой структуры. Поэтому необходимо с особым вниманием и четкостью определить законный орган, которому принадлежит право на принятие решений от имени компании, а также орган, который будет представлять эту компанию в процессе деловых отношений с третьими лицами. Таким образом, анализ должен осуществляться для каждого отдельного случая и на основе всего того, что предусмотрено итальянским законодательством по этому вопросу в отношении субъекта хозяйственной деятельности той или иной категории.

Недвижимость на территории Италии могут приобретать и иностранные физические и юридические лица. В отношении иностранцев физических лиц итальянское законодательство предусматривает три отдельных случая:

**а)** гражданин страны, являющейся членом Европейского союза. В этом случае не существует никаких ограничений в плане приобретения недвижимости на территории Италии;

**б)** гражданин страны, не являющейся членом Европейского союза (extra-comunitario), который не проживает на территории Италии на законных основаниях. В этом случае недвижимость можно приобрести только, если это предусмотрено специальным международным договором на основе «принципа взаимного регулирования», то есть, если в стране проживания иностранного гражданина лицо итальянской национальности тоже имеет право на приобретение недвижимости (чтобы проверить наличие таких договоров, достаточно посетить сайт Министерства внешних дел Италии: [www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm));

**с)** гражданин страны, не являющейся членом Европейского союза (extra-comunitario), который проживает на территории Италии на законных основаниях, то есть обладает разрешением на проживание (permesso di soggiorno) или видом на жительство длительного срока действия (carta di soggiorno). Указанные выше лица имеют право на приобретение недвижимости на территории Италии без цитируемых в пункте б) ограничений. Проживающим на законных основаниях в Италии иностранным гражданином считается лицо, обладающее разрешением на проживание на специальном основании или видом на жительство длительного срока действия.

Вышесказанное относится и к иностранным субъектам экономической деятельности, которые имеют намерение приобрести недвижимость на территории Италии.

В основном под иностранной компанией подразумевается любая компания, учрежденная не на территории Италии (ст.25, закона № 218 1995 г.)

Таким образом, на основании перечисленных выше критериев, если компания была основана на территории Европейского союза, она может приобретать недвижимость в Италии без каких-либо ограничений. Если компания была зарегистрирована на пределах Европейского союза, к ней будет применяться описанный выше принцип.

### Прямое приобретение недвижимости и приобретение компании, являющейся владельцем объекта недвижимости

Обычно инвестор приобретает объект недвижимости непосредственно у продавца (asset deal). Тем не менее в некоторых случаях продавцом может выступать компания. В этом случае вместо обычного прямого приобретения недвижимости инвестор может приобрести полное право или большую часть прав собственности на объект недвижимости, владельцем которого является та или иная компания (share deal). Безусловно, решение о юридической форме акта купли-продажи зависит от договора с продавцом, который может решить заранее, в какой форме предлагать объект недвижимости покупателю.

Но в большинстве случаев инвестор вправе выбирать юридическую форму акта купли-продажи по своему усмотрению. Это решение зависит от конкретного случая и определенных условий, например, правовых, или конечного назначения объекта недвижимости.

В любом случае можно смело утверждать, что выбор правовой формы акта купли-продажи зависит в первую очередь от объема налогового бремени в связи с покупкой недвижимости.

Напомним, тем не менее, что налоговый аспект является не единственным, который необходимо учитывать в процессе выбора правовой формы акта купли-продажи. Инвестор может отдать предпочтение прямой покупке объекта недвижимости, поскольку в этом случае он не несет ответственности перед третьими лицами за долги, предметом которых может являться объект недвижимости, до момента вступления в законные права на владение недвижимостью. В случае же приобретения компании, владелец становится ответственным за все текущие или потенциальные ограничения, наложенные на объект недвижимости и, зачастую, за все ограничения на собственность компании, даже в период, предшествующий дате приобретения недвижимости.

## Типичный процесс приобретения недвижимости

Обычно процесс приобретения недвижимости состоит из нескольких этапов. Эти этапы не всегда являются обязательными, поскольку продавец и покупатель могут заключить нотариально подтвержденный акт купли-продажи (то есть в присутствии нотариуса).

Как было сказано выше, обычному акту купли-продажи предшествуют по крайней мере четыре этапа, обусловленные все более сложным процессом покупки недвижимости.

**Первый этап:** переговоры, подготовка и подписывание писем о намерении приобрести объект недвижимости. Последний документ должен содержать краткую, но исчерпывающую информацию, но он не является обязывающим.

**Второй этап:** осуществление комплексной юридической и технической экспертизы (due diligence). Под комплексной юридической и технической экспертизой подразумевается деятельность по сбору информации, необходимой для определения всех элементов цитируемой выше экспертизы и их оценки:

- I) выгодность инвестиции;
- II) определение приемлемой цены;
- III) подготовка адекватного текста договора с включением всех необходимых оговорок;
- IV) оценка всех потенциальных рисков.

Комплексная юридическая и техническая экспертиза в отношении инвестиции в объект недвижимости может проводиться разными способами, тем не менее, она должна охватывать оценку следующих аспектов:

- юридического
- налогового
- технического
- градостроительного
- административного
- экологического

**Третий этап:** переговоры и заключение предварительного договора о купле-продаже с исчерпывающим и детальным описанием, который обладает обязывающим действием. Цель предварительного договора о купле-продаже – не только «заблокировать» сделку, но и стать своеобразной гарантией защиты интересов инвестора, например, специальные гарантии в отношении гражданской правомерности объекта недвижимости, которые распространяются и на нотариально заверенный договор.

**Четвертый этап:** заключение окончательного договора купли-продажи в присутствии нотариуса, который, обычно выбирается покупателем.

В отношении нотариально подтвержденного договора, напомним, что его заключение не обязательно. Иными словами, согласно итальянскому законодательству права собственности на объект недвижимости могут быть переданы путем подписания частного договора между продавцом и покупателем. Тем не менее на практике почти всегда стороны обращаются к услугам нотариуса с целью регистрации акта купли-продажи в перечне объектов недвижимости, которая необходима для защиты интересов покупателя от риска продажи одного и того же объекта недвижимости нескольким покупателям.

В соответствии с положениями ст. 1475 гражданского кодекса, все расходы, связанные с подготовкой акта о купле-продаже недвижимости, включая дополнительные расходы, берет на себя покупатель. Упомянутые расходы включают вознаграждение нотариуса, сборы за внесение в реестр объектов недвижимости и налог на добавленную стоимость. Возможные расходы за посредничество несут обе стороны.

ABLEGAL работает в сфере права в области недвижимости уже много лет, и предлагает юридическую помощь итальянским и иностранным клиентам, которые намереваются инвестировать в приобретение или аренду жилой и коммерческой недвижимости, а также гостиниц в Италии и за границей.

Представители компании сопровождают клиента на всех этапах инвестирования в сфере недвижимости. В частности:

- На этапе переговоров;
- Составления документации, предшествующей заключению договоров, например, писем о намерениях, соглашений о конфиденциальности и т.д.
- Проведения юридической экспертизы объекта недвижимости;
- Ведения переговоров и составления проекта договора;
- Помощи в подписании заключительного акта у нотариуса. Кроме того компания предлагает помощь в ведении переговоров по аренде и составлению договоров аренды.

ABLEGAL предлагает свои услуги на всей территории Италии и за границей благодаря соглашениям о сотрудничестве с итальянскими и иностранными юридическими конторами.

## Цена

В акте купли-продажи должна быть указана цена, то есть денежная сумма, которую должен выплатить покупатель. В случае отсутствия указанной цены договор считается недействительным. Тем не менее для того, чтобы акт купли-продажи считался действительным нет необходимости в конкретном определении цены продажи: достаточно, чтобы эта цена была определяемой на условии наличия объективных критериев, реквизитов или параметров, указанных в договоре.

Сдельная продажа имеет место, когда в договоре недвусмысленно указаны размеры объекта недвижимости и его стоимость определяется для каждой единицы измерения отдельно (ст.1537 гражданского кодекса, пункт I).

В этом случае, если количество настоящих единиц измерения (размеры) объекта недвижимости является меньшим, нежели определенное в договоре, покупатель имеет право на снижение цены. Если же это количество превышает указанное, продавец имеет право требовать дополнительную плату, тем не менее покупатель может отказаться от договора, если указанная дополнительная сумма превышает двадцатую часть заявленного размера (ст.1537 гражданского кодекса, пункт II comma).

Более часто устанавливают цену за весь объект недвижимости. В этом случае речь идет о продаже целиком, и, согласно гражданского кодекса, даже если в договоре и указаны размеры объекта недвижимости, его стоимость определяется целиком, а не на основе размеров и количественных критериев.

Совершенно по-другому действует механизм приобретения компании, владеющей объектом недвижимости. В этом случае цена покупки определяется на основе всего имущества компании. Для того, чтобы определить фактический объем имущества, прибегают к комплексной юридической и технической экспертизе (due diligence) и переговорам между сторонами. В частности, для определения цены необходимо провести внимательный анализ активов компании, ее финансовой структуры и перспектив дохода.

Следует обратить внимание, что оплата осуществляется либо чеком, который не подлежит передаче другому лицу, либо банковским переводом, но не наличными.

*Антонино Барбагалло - управляющий партнер, который возглавляет практику по недвижимости.*

**Предупреждение:** информация, содержащаяся в настоящей брошюре, не является и не может рассматриваться в качестве юридической консультации.

*Подготовка настоящей брошюры была завершена в марте 2013 г., поэтому она не отображает законодательных изменений, имеющих место после этой даты.*

BRIDGING BORDERS

ABLEGAL  
STUDIO  
LEGALE



**Антонино Барбагалло**  
партнер-основатель

Тел./факс: +39 095 779 57 40  
Мобильный телефон: +39 348 783 67 28  
antonino.barbagallo@ablegal.it  
www.ablegal.it  
skype: ablegal1