

act

Acquistare una proprietà immobiliare a Malta

Il clima tipicamente mediterraneo delle isole maltesi, la grande ricchezza storica, le attrazioni culturali e ricreative, una popolazione che parla Inglese, il tutto associato ai costi della vita relativamente bassi rispetto ad altri paesi dell'Unione Europea e agli standard elevati dell'assistenza sanitaria e dell'istruzione, fanno di Malta una giurisdizione particolarmente attraente per gli stranieri che desiderano prendere residenza qui. Infatti, nel corso degli ultimi anni, abbiamo assistito a un considerevole aumento di stranieri che hanno deciso di richiedere la residenza maltese quale conseguenza dell'affitto o dell'acquisto di una proprietà immobiliare a Malta.

AFFITTARE UNA PROPRIETÀ

Potete scegliere una proprietà immobiliare da affittare recandovi presso uno dei numerosi agenti immobiliari di Malta, oppure cercando online o sulla stampa locale. Non appena avrete trovato quello che cercate, dovrete firmare un contratto di locazione, che proteggerà sia i vostri interessi che quelli del proprietario.

La maggior parte dei proprietari richiederà il pagamento di un deposito oltre al canone d'affitto annuo, che solitamente corrisponde all'equivalente di un mese d'affitto.

ACQUISTARE UNA PROPRIETÀ

Acquistare una proprietà può rappresentare il più grande investimento della vita, per non parlare della fase piacevole ed emotiva che l'acquirente deve attraversare. Di conseguenza, è di fondamentale importanza fare la scelta giusta.

Per aiutarvi a fare la scelta giusta riportiamo qui di seguito i 5 passaggi importanti che un potenziale acquirente deve tenere bene a mente quando prende in considerazione l'acquisto di una proprietà:

- Impostare un budget
- Decidere la zona(e) e il tipo di proprietà che si desidera acquistare
- Fissare appuntamenti per vedere le proprietà
- Vedere diverse proprietà e non prendere una decisione fino a quando non si è convinti di avere visto abbastanza
- Fare un'offerta in base al budget e ai piani

➤ Prestiti bancari

Un incontro con una delle banche locali può essere fissato se desiderate richiedere un mutuo. In generale, le banche locali coprono circa il 90% del prezzo di acquisto e i costi contrattuali. La banca potrebbe stabilire le rate mensili sulla base del vostro reddito annuo. Potrebbe venirvi richiesta un'assicurazione sulla vita e sulla proprietà.

➤ Contratto preliminare

Il contratto preliminare (chiamato anche "compromesso di vendita") vincola sia il venditore che l'acquirente a stabilire termini e condizioni reciprocamente accettati, come ad esempio:

- Prezzo
- Termini di pagamento
- Lavori che devono essere portati a termine dal proprietario (se presenti) e
- Altre condizioni come permessi per acquistare una proprietà immobiliare o prestiti bancari.

Il contratto preliminare, solitamente, ha una validità di tre mesi, ma la sua validità può essere più lunga o più breve in funzione dell'accordo tra le parti. Una volta che il contratto preliminare è stato firmato, un notaio (che è un funzionario pubblico) eseguirà le ricerche necessarie sulla proprietà al fine di accertarsi che non vi siano debiti arretrati, ipoteche o vincoli sulla proprietà e che il venditore abbia titolo legale sulla proprietà che desidera vendere. L'imposta di bollo dovuta è pari al 5% (con alcune eccezioni minori) del valore della proprietà, l'1% della quale deve essere pagata al momento della firma del compromesso di vendita. Il resto deve essere pagato alla firma dell'atto di trasferimento finale della proprietà. Normalmente, l'acquirente dovrebbe pagare un deposito del 10% al venditore, che potrebbe essere conservato dal notaio, laddove deciso, fino alla firma dell'atto finale di trasferimento della proprietà.

Tale contratto preliminare viene registrato dal notaio con il registro pubblico maltese.

➤ Contratto finale di vendita

Prima della scadenza del compromesso di vendita, vi sarà richiesto di firmare un atto finale di trasferimento di proprietà, che indica a tutti gli effetti che voi siete l'attuale proprietario della proprietà immobiliare. Tale contratto viene registrato dal notaio con il registro pubblico maltese.

ACQUISTO DI PROPRIETÀ IMMOBILE DA CITTADINI COMUNITARI E DA CITTADINI DI PAESI TERZI

I cittadini degli stati membri dell'Unione Europea non necessitano di un permesso per acquistare la loro residenza principale. Tuttavia, viene loro richiesto un permesso se desiderano acquistare una proprietà immobiliare a Malta come seconda casa, fatto salvo il caso in cui essi risiedano a Malta da almeno cinque anni prima della data di acquisto.

Gli individui che non sono cittadini di uno stato Membro dell'Unione Europea non possono acquistare una proprietà immobiliare situata a Malta a meno che non abbiano ottenuto un permesso di Acquisition of Immovable Property (AIP). Un permesso AIP è un permesso rilasciato dal Ministero della Finanza. Nessun permesso AIP è richiesto per le proprietà che sono situate in aree speciali e non vi sono limitazioni sulla quantità di proprietà che una persona può acquistare in queste aree. Le attuali aree speciali sono le seguenti:

- Portomaso St. Julian's
- Cottonera Development, Cottonera
- Tigne Point, Tigne
- Tas-Sellum Residence, Mellieha
- Madliena Village Complex
- Smart City, Kalkara
- Fort Cambridge Zone, Sliema
- Ta' Monita Residence, Marsascalea
- Pender Gardens, St. Julian's
- Metropolis Plaza, Gzira
- Fort Chambray, Ghajnsielem Gozo
- Kempinski Residences, San Lawrenz Gozo

DARE IN AFFITTO LA VOSTRA PROPRIETÀ

Potreste anche decidere di affittare la vostra proprietà quando non vi trovate a Malta. Questo è possibile se avete acquistato la proprietà all'interno di un'area speciale o se avete acquistato la vostra proprietà come casa di villeggiatura. In questo caso, dovranno essere considerate le implicazioni fiscali, per questo motivo vi suggeriamo di contattare i partner tributari dell'azienda per consulenza e assistenza.

QUESTIONI FISCALI

- Tassa sul reddito da locazione – La tassa sarà dovuta a Malta se decidete di affittare la vostra proprietà mentre non vi trovate a Malta. Una persona può godere di una riduzione della tassazione sul reddito pari al 15% a condizione che vengano soddisfatte determinate condizioni.
- Imposta sulla successione – Malta non applica alcuna imposta sulla successione.
- Imposta sul patrimonio – Malta non ha alcuna imposta sul patrimonio
- Tasse sulle donazioni e sulle proprietà immobiliari – Malta non ha alcuna imposta sulle donazioni o sulle proprietà immobiliari
- Imposta di bollo – L'imposta di bollo viene pagata al momento dell'acquisto della proprietà e corrisponde, in generale, al 5% del valore della proprietà. Si applicano alcune eccezioni

- Tassa sui guadagni in conto capitale – Nessuna tassa maltese sarà dovuta sui guadagni derivati dalla vendita della vostra proprietà se quest'ultima è stata posseduta e occupata come vostra residenza principale per almeno tre anni prima della data di vendita. Se l'esenzione non si applica, la tassa dovuta è pari al 12% sul valore di trasferimento. Esiste la possibilità di scegliere di pagare la tassa sui guadagni realizzati (laddove presenti) se la proprietà è stata acquistata meno di dodici anni prima della data di vendita. Regole speciali si applicano ai non residenti che vendono una proprietà immobiliare se questi ultimi hanno posseduto la proprietà per più di dodici anni.
- Imposta sulla successione - Nessuna tassa sul reddito viene pagata quando la proprietà viene trasmessa agli eredi del deceduto. Tuttavia, l'imposta di bollo dovrà essere pagata dagli eredi, il suo importo ammonta, in generale, al 5% del valore della proprietà dell'immobile. Alcune eccezioni ed esenzioni sono applicabili.
- Tassa sulle donazioni – Nessuna tassa è richiesta al donatore quando la proprietà viene donata a determinati familiari, conformemente a quanto stabilito dalla legge. L'imposta di bollo dovrà tuttavia essere pagata dalla persona alla quale la proprietà è stata donata.

ACT è in grado di fornirvi un'assistenza totale e completa in relazione alla stesura, revisione e negoziazione del contratto preliminare e dell'atto finale di cessione della proprietà. Siamo inoltre in grado di fornirvi qualsiasi consulenza e assistenza in termini di implicazioni tributarie che potrebbero insorgere al momento dell'acquisto e della vendita della proprietà e altresì in relazione al reddito da locazione che potreste ottenere da detta proprietà.

ACT sarà lieta di fornirvi consulenza e assistenza in tutte le summenzionate situazioni al fine di rendere questa importante scelta il più piacevole e semplice possibile.

Per maggiori informazioni potete contattarci all'indirizzo info@act.com.mt.

La presente scheda informativa contiene esclusivamente informazioni generali e non è stata concepita per trattare le circostanze di qualsiasi singolo individuo o entità. Attraverso questa scheda informativa, ACT non intende fornire alcun servizio o consulenza contabile, aziendale, finanziario, d'investimento, legale, tributario o altro servizio o consulenza professionale. La presente scheda informativa non deve essere interpretata alla stregua di un sostituto di detta consulenza legale, né deve essere utilizzato quale base per qualsiasi decisione o azione che possa influire sulle vostre finanze o sulla vostra attività. Sebbene ci sforziamo di fornire informazioni accurate e tempestive, non vi è alcuna garanzia che tali informazioni siano accurate alla data in cui vengono ricevute o che continuino ad esserlo in futuro. Prima di prendere una qualsiasi decisione o intraprendere una qualsiasi azione che potrebbe influire sulle vostre finanze o sulla vostra attività, vi preghiamo di consultare un consulente professionale qualificato. ACT non sarà da ritenersi responsabile per qualsiasi perdita eventualmente subita da qualsivoglia persona che si basa su questa scheda informativa. Informazioni aggiornate al 30 giugno 2014

