

1 住所

外国人在意大利居住需要获得住所的保障。移民可以通过由他人接待、租房或买房获得住所。如果有困难可以在接待中心居住。

200. 我的家人/朋友接待了我，我有什么义务？

你没有什么义务，但是接待你的人有一系列义务。任何人以任何理由让外国人在自己的住所内居住或接待外国人，在下列情况下有义务通知公安部门（通过接待声明）：

- 租赁或允许外国人免费使用不动产或不动产的一部分；
- 转让不动产权，需要提供转让人和购买人的户籍信息；
- 以居住为目的而转让在意大利境内的不动产，即使是不动产的一部分。

201. 所有的公民/机构都有这个义务吗？

是的，但是圣学院和外交或领事机构除外，每一个公民或私立、公立协会在接待外国人时都必须通知公共安全部门，即使接待的人是亲属或朋友。

202. 怎样通知？

必须在48小时内以书面形式通知，也可通过回执挂号信的形式邮寄至当地的公安部门。

注意：根据第99/2013号法律的规定，如果接待外国人或为其提供住所的房东同时是该名外国人的雇主，则接待通知必须在递交雇佣通知的同时做出。

203. 通知应该寄给谁？

- 省府城市应寄给当地警察局；
- 非省府城市应寄给市政府；
- 如果提供住所的是雇主，则必须在作出雇佣通知的同时通知当地劳务中心。

204. 通知书中应该注明哪些信息？

- 提供住所的公民户籍信息（姓名、出生日期和地点、户口）；
- 被接待的外国人的户籍信息（姓名、出生日期和地点、户口、身份证件类型、证件号码、证件颁发日期和地点）；
- 接待外国人的住所准确地址；
- 转让住宅性不动产的理由，比如说，租赁、免费使用、产权转让或其它；或者可以简单地声明非营利性的接待。

注意：根据第94/2009号法律，任何人以不平等的条件让外国人在其不动产内居住或将住所租赁给该名外国人，并收取费用，而该外国人没有居留证、居留已经过期并没有办理延期，将被判决入狱六个月到三年。终审判决之后，该不动产将被没收，但如果不动产产权所有人与该项罪行无关则不可被没收。

1.1 房屋租赁

205. 租房时应该做什么？

你必须签署一份住房租赁合同（租房合同）。通过这份合同房屋产权所有人将不动产使用权转让给他人，即房客，作为住所，合同有一定期限，房客必须定期缴纳房租。一般情况下房客应每月向房东缴纳房租。每年的房租将根据通货膨胀率更新，增长额为该指数的75%。

206. 什么是保证押金？

保证押金是房客向房东缴纳的金额，作为对不动产可能造成的破损的赔偿保证。保证押金不可超过3个月的房租。合同终止时如果不动产没有受到破损，保证押金必须全额退还，并加上之间生成的法定利息的比例。

207. 租赁合同应该是什么样的？

法律规定住房租赁合同必须以书面形式签署，并遵守规定的类型。

租赁合同规定：

- 房客每月必须向房东缴纳的金额；
- 房客可以使用住房的期限；
- 每月缴纳房租的日期、缴纳方式和地点。

第431/98号法律规定的合同主要有两类：

- 自由合同，这类合同根据租房市场的形式改变，并由租房供求决定。合同有效期为4年，如果合同过期前6个月没有通知终止合同则代表默认以相同条件延期4年。在4年合同到期时也可以终止合同，如果房东本人或其家属，到第二级亲属关系的家属，需要该住房的话，或者住房需要进行结构上的修缮。
- 协商合同，这类合同由房东工会组织和房客工会组织的协议拟定，各市政府也应参与协议的拟定。合同有效期为3年加2年。通过这种合同不论是房东还是房客都可以获得个人收入声明的减免、合同登记费用可减少30%，以及获得市政府给予的补助，减免市政府统一税收（IMU）。

208. 我们必须登记合同吗？

是的，根据法律规定房东必须在合同签署后的30天内在登记办公室登记合同。登记费用为年租的百分之二。登记费用由房东和房客各承担一半。每年必须更新登记手续。有效期超过一年的合同可以一次性支付所有年份的合同登记费用。在这种情况下可以减少登记费用。

此外，通过正规登记合同可以参加市政府公布的竞选，以获得租房费用的补助，这类补助针对低收入人士，将根据个人收入和租房费用对个人收入的影响决定。

注意：如果没有登记租房合同，则不可以将该住所作为延期居留时所要求的适当住所。

1.2 购置房产

209. 我可以买房吗？

持工作居留、家庭居留或欧盟长期居留的外国人可以与意大利公民同等的条件购买房产。

其他外国人只有在其国家与意大利有这方面协议的情况下才可以买房。

如果是第一次买房，移民可以获得税收减免。

210. 买房时需要签署哪些文件？

- 买房提议书，通过这一文件可以确定谈妥的价格，双方不可以反悔提议书，购买者必须支付定金；
- 买房保证书或协议书，这是一份初步的合同，通过这一文件双方保证签署买房合同（买卖合同），并确定签署日期，如果双方无法马上签署合同。通常在签署协议书时需要支付一定的定金，但是这一步骤并不是必须的。
- 公共买房手续，买卖合同，其目的是转让房屋产权，该合同必须在公证员面前签署（合同公证），买方和卖方都必须在场，合同以公众形式书写。

211. 什么是按揭？

如果你没有买房所需要的全部金额，你可以向银行申请抵押贷款。银行为了保障给予的贷款（借贷），将所购买的不动产进行限制（抵押）。如果你的个人收入不可以支付每月的按揭，银行将要求提供第三方个人或机构的担保（银行担保），以保证他们会用个人财产支付你的债务。抵押这一形式允许银行在贷款人没有支付贷款按揭时收回不动产的产权，以及出售不动产以收回债务。

在第一次买房的情况下可以申请低息贷款，一般情况下这类贷款的利息低于银行的利息。

注意：如果你想申请贷款，在做出买房提议书前应先要求银行审核你是否符合申请所需金额贷款的条件。

212. 银行审批贷款或按揭时要求哪些条件？

银行审批贷款或按揭时要求申请人提供以下保障：

- 个人收入声明；
- 工资直接汇入银行户头（有些情况下这一项不是必须的）；
- 个人保障或财产保障。

213. 按揭合同中必须列明哪些细节？

按揭合同列明的主要条件包括：

- 贷款偿还时间（从5年到30年），同时必须考虑贷款人的年龄；
- 利息。法律规定最高利息的限额，并严禁高利贷；利息根据不同的按揭支付期限制定（月息、季度利息等等），并根据主要报纸上公布的数据（比如说EURIBOR、EURIRS指数）加上银行收取的附加费用，这一费用每家银行都不同，即SPREAD；
- 按揭每次的金额，以及按揭方案（支付按揭的频率）；每次按揭金额必须是申请人收入水平可以承受的金额；
- 提前支付全额贷款所需要支付的罚金。

214. 按揭合同和买房合同由谁拟定？

不论是买房合同还是按揭合同都必须由公证员拟定并登记。

215. 在买房时我必须支付哪些税收和费用？

- 登记税收（首次买房时可以获得减免）；
- 如果是从企业购买不动产必须支付增值税（IVA）；
- 抵押税；
- 地籍税；
- 买房合同和按揭合同的公证员费用。

216. 作为房东或房客我必须支付哪些费用？

你必须支付所有的费用（煤气、电费、水费、暖气费、如果有电话的话要支付电话费、以及房管费），这些费用可以是每月支付或每两个月支付，此外还有垃圾费，垃圾费一般每年一次性或两次性支付，以及市政府统一税收等其它不动产税收。

1.3 接待中心

217. 什么是接待中心？

接待中心是在接待位置足够的情况下，为暂时无法独立解决自身住所和生活需要的外国人提供一系列社会协助服务和临时住所的组织，其目的为帮助他们能在最短的时间内融入社会。

218. 我可以去接待中心吗？

只有持工作、家庭和待业居留并无法找到住所的外国人可以去接待中心。

219. 谁没有权利去接待中心？

- 没有居留的外国人，即非法移民，但特殊紧急情况除外（由市长规定的情况）；
- 持旅游、学习、商务、就医和其它短期居留的外国人。

220. 接待中心的住所是免费的吗？

接待中心的住所可以是免费的，但也可以要求支付房租。

221. 我在接待中心居住时必须履行义务吗？

是的，你必须遵守中心的守则。

公共住房建筑和建筑联合社

222. 什么是公共住房建筑？

公共住房建筑是由公立机构出资建立的用于住所的房屋。

223. 谁可以使用公共住房建筑？

持长期居留、有效期最少两年的合法居留、有合法工作或自雇性工作的外国人，有权利和意大利公民以同等条件申请公共住房建筑，并享受各大区或地方机构设立的社会服务中介的服务项目，这类中介的工作是帮助公民获得租赁住房、第一次住房的建筑、房屋修缮、购买、租赁时所需的资金帮助（原第286/1998号法令第40条。）

224. 如何申请公共住房建筑的住所？

有意向申请公共住房建筑的住所（即民众住房）的公民必须使用户口所在市政府的特定表格向该市政府提交申请，申请必须通过挂号回执信邮寄。这类住房将根据申请人的个人/家庭的经济、家庭、住房状况列出名次表，根据该名次表分配住房。更多信息请咨询你户口所在地市政府公共关系办公室。

225. 什么是建筑联合社？

建筑联社是一个为本社社员建筑或购买住房的机构。社员必须符合特定条件（在本市登记户口、低收入、没有其它房产等等）。通过联社购买住房通常可以享受各项优惠条件，因为联社可以获得税务和贷款方面的津贴。

226. 我可以加入建筑联社吗？

可以，外国公民也可以加入建筑联社。