
6 Жилье

Для проживания в Италии иностранцу требуется гарантия жилья. Жилье можно получить, если кто – либо предоставит гостеприимство, арендуя или приобретя его. В случае необходимости можно жить в общежитии.

199. В случае проживания у родственников/друзей, что обязан сделать иностранец?

Ничего, обязанности существуют у тех людей, в доме которых он проживает. Любой человек, по любой причине предоставляет жилье или оказывает гостеприимство иностранцам в собственном доме, обязан сообщить об этом органам охраны порядка (документ о предоставлении жилья или сообщение (comunicazione di cessione di fabbricato). Следует сообщить органам охраны порядка полиции (вместе с заявлением о предоставлении жилья во временное пользование), когда:

- сдается жилплощадь или предоставляется в доме или в одной из его частей;
- когда приобретается недвижимость, требуются данные продавца и покупателя;
- когда даже частично сдается квартира или жилплощадь на территории государства.

200. Эта обязанность распространяется на всех граждан/организации?

Да, за исключением священной коллегии или членов дипломатического консульского корпуса; каждый гражданин или общественная / частная организация должны сообщить об этом в полицию (PS), даже если гости –иностранцы являются родственниками или близкими.

201. Каким образом следуют сообщить об этом?

В письменной форме в течение 48 часов, а также посредством заказного письма в извещением о получении в местное отделение полиции PS.

Внимание: В соответствии с законом п. 99/2013 лицо, оказывающее гостеприимство или предоставляющее жилье во временное пользование иностранному гражданину связанному с ним трудовыми извещает об этом посредством обязательного извещения о найме.

202. Кому следует адресовать сообщение?

- квестуре, если речь идет о главном городе провинции;
- муниципалитету в населенных пунктах, которые не являются главными городами провинций.
- В территориально ответственный центра занятости населения одновременно с извещением о занятости в том случае, если жилье работнику предоставляется работодателем.

203. Какие данные должно содержать сообщение?

- Личные данные того, кто предоставляет жилье (имя, фамилия, дата и место рождения, легальное место жительства);
- личные данные гостя – иностранца (имя, фамилия, дата и место рождения, постоянное место жительства, вид документа, удостоверяющего личность, номер документа, дата место выдачи документа);
- точный адрес жилья, где будут проживать иностранцы;

- юридическая форма проживания: для жилья, квартира внаем, по договоренности, в собственности и т.д.; или же просто документ, подтверждающий гостеприимство без цели извлечения дохода.

Внимание: Закон 94/2009 установил, что любое лицо, предоставляющее проживание за оплату (т.е. извлекая незаконную выгоду) иностранцу без документа пребывания или с истекшим сроком действия и необновленным, наказывается заключением на срок от 6 месяцев до 3 лет. С момента окончательного приговора строение конфискуется в том случае если оно принадлежало лицу совершившему преступление.

6.1 Аренда жилого помещения

204. Что необходимо для аренды жилья?

Необходимо заключить контракт об аренде жилплощади (контракт на квартиру). По этому контракту владелец квартиры обязуется сдавать другому, т.е. жильцу, недвижимость в пользование, с целью проживания и на определенный срок, в обмен на периодическую выплату квартплаты. Квартплата выплачивается жильцом владельцу квартиры, как правило, ежемесячно. Квартплата ежегодно пересматривается на основе индекса ISTAT и повышается на 75% исходя из этого индекса.

205. Что такое гарантийный залог?

Залог – это сумма, которую жилец отдает хозяину в качестве гарантии того, что квартира не будет повреждена. Залог не может превышать суммы трехмесячной оплаты квартиры. Если квартире не нанесен материальный ущерб, то предварительный задаток выплачивается полностью жильцу по окончании контракта на жилье с учетом установленных законом процентов, появившихся за этот срок.

206. Каким должен быть контракт об аренде жилья?

Закон требует, чтобы контракты на жилье были заключены в письменной форме и отвечали четким требованиям.

Контракт на жилье определяет:

- Сколько жилец должен ежемесячно платить хозяину квартиры;
- Сколько времени жилец может занимать квартиру;
- Какого числа месяца нужно платить, каким образом и где.

Два основных вида контракта, предусмотренные Законом № 431 от 1998 – го года:

- свободный контракт, равняется на рынок аренды жилья и определяется спросом и предложением на рынке. Срок его действия - 4 года и он по умолчанию возобновляется на тех же самых условиях на последующие 4 года, если он не расторгнут не менее 6 месяцев до окончания срока действия. Можно его расторгнуть по окончании первых 4 лет по собственной потребности или по потребности членов семьи или родственников до второй степени родства, или из – за ремонта; согласованный контракт определяется договором между профсоюзами

владельцев жилья и жильцами с участием муниципалитетов. Срок его действия 3 год плюс 2. пользуясь этим контрактом, как владелец жилья, так и жилец могут получить финансовые льготы, заполняя декларацию о доходах, снижение на 30% налога при регистрации и, в качестве поощрения от муниципалитета, ликвидацию или освобождение от уплаты муниципального налога на недвижимость (IMU).

207. Обязательная ли регистрация контракта?

Да, на основании закона владелец жилья обязан зарегистрировать контракт в регистрационном офисе в течение 30 дней после его подписания. Налог на регистрацию равен 2 % от годовой квартплаты. Расходы на регистрацию делятся наполовину между хозяином и жильцом. Для многолетних контрактов возможно заплатить регистрационный налог единым взносом для лет, которые следуют за первым годом. В этом случае есть скидка на расходы по регистрации.

Кроме этого, имея на руках зарегистрированный законным образом контракт, можно участвовать в объявлении на конкурс, которое публикуется муниципалитетами, для получения денежной помощи в оплате квартиры для малоимущих и исходя из расходов, которые вызывает квартплата в общем доходе.

Внимание: если контракт не зарегистрирован, то он недействителен для того, чтобы показать что иностранец обладает соответствующим жильем для цели возобновления разрешения на проживание.

6.2 Приобретение жилья

208. Могу ли я приобрести в собственность жилье?

Иностранцы обладающие разрешением на проживание по работе, семейным обстоятельствам, или разрешением на проживание ЕС для проживающих долгое время могут приобрести в собственность жилье на тех же основаниях, что и итальянские граждане

Другие, наоборот, могут приобрести квартиру, только если существует специальное соглашение между страной происхождения и Италией.

Если покупается первый дом, то существуют налоговые скидки.

209. Какие документы необходимы для приобретения жилья в собственность?

- Предложение о покупке, которым окончательно устанавливается договорная цена и утверждается окончательное предложение по приобретению, уплатив задаток на цену;
- Обещание продажи, предварительный контракт, который обязует стороны к заключению контракта о купле – продаже, устанавливая дату, если; невозможно немедленно заключить контракт. При подписании предложения о продаже (компромиса), как правило, но не обязательно, платится задаток от цены, просимой за недвижимость;
- государственный акт продажи, контракт о купле - продаже, согласно которому переходит собственность, заключается в присутствии нотариуса, между продающим и покупающим и оформляется.

210. Что такое банковский заем?

Если нет в наличии всей суммы на приобретение дома, то можно попросить заем в банке, который является ипотечным заемом. Банк, гарантируя оплату заема, накладывает на приобретенную недвижимость ипотеку. Если доход покупателя недостаточен для выплаты периодического взноса по погашению заема, то банк требует гарантию от частного лица или от учреждения, которое обязуется лично гарантировать собственными средствами уплату долга. Залог является формулой, обеспечивающей банку, в том случае, если не будет выплачиваться ежемесячная сумма, овладеть домом и продать его, чтобы вернуть потраченные деньги. При приобретении первого дома можно получить благоприятный заем, предусматривающий более низкие проценты, чем те, которые обычно берут банки.

Внимание: прежде чем брать заем, следует уточнить в банке условия для его получения до заключения предложения о приобретении дома

211. На каких условиях банк выдает кредит?

Он требует следующие гарантии:

- декларацию о доходах;
- внесения на текущий счет зарплаты (в некоторых случаях это необязательно);
- личных или имущественных гарантий.

212. Что должно быть указано в контракте на банковский заем?

Главные условия для заема:

- в течение какого времени деньги будут возвращены (от 5 до 30 лет) учитывая возраст просящего;
- размер процента (максимальный процент определяется законом, который запрещает ростовщические проценты; проценты определяются в разные сроки (ежемесячные, раз в три месяца и т.д.) и на основе соответствующих индексов, публикуемых в наиболее распространенных ежедневных газетах (напр. Индекс EURIBOR, EURIRS) и добавляется другой налог, определяемый банком; он разнится в зависимости от банка, и называется SPREAD;
- размер взноса и покрытия расходов (частота платежей); взнос должен отвечать возможностям просителя, исходя из его дохода;
- размер штрафа, связанного с досрочным прекращением заема.

213. Кто оформляет контракты на заем и дом?

Контракты на заем и на дом должны быть оформлены и утверждены нотариусом.

214. Какие налоги и взносы я должен платить при приобретении в собственность жилья?

- налог на регистрацию (на льготных условиях при приобретении первого дома);
- если недвижимость покупается предприятием, то надо уплатить налог на добавочную стоимость (IVA);
- ипотечный налог;
- катастный налог;
- расходы на нотариуса в связи с двумя контрактами о купле – продаже и о банковском заеме.
-

215. Что я должен оплачивать в качестве хозяина или жильца жилого помещения?

Надо оплачивать счета за услуги (счет за газ, электроэнергию, за воду, за отопление, если есть телефон, и возможные расходы на содержание здания). Счета приходят один раз в месяц или два раза в месяц. Налог на мусор должен выплачиваться жильцом один или два раза в год. Существует также налог ИМУ и иные налоги на недвижимость.

6.3 Общежития

216. Что из себя представляют общежития?

Это организации которые в пределах имеющегося в наличии числа мест гарантируют помощь со стороны общества и предоставляют временное жилье иностранцам, которые временно не могут самостоятельно снимать квартиру и жить за собственный счет, с целью облегчить им интеграцию в общество в кратчайшие сроки.

217. Как можно поступить в общежития ?

Только при том условии, что иностранец обладает действительным разрешением на проживание выданным на длительный срок, то есть имея вид на жительство по работе, по семейным причинам, по ожиданию работы, но не может самостоятельно найти жилье.

218. Кто не имеет права поступления в общежития?

- Иностранцы – нелегалы или без разрешения на проживание, кроме тех случаев, когда мэр города разрешает их принятие в общежитие;
- иностранцы, имеющие разрешение на жительство по туризму, по учебе, делам, лечению и по другим видам кратковременного пребывания.

219. Общежитие бесплатно?

Может быть бесплатным или же платным.

220. У меня есть какие-либо обязанности в качестве жильца общежития?

Да, он должен соблюдать регламент общежития.

Государственное жилье и строительные кооперативы

221. Что такое государственное жилье?

Это дома построенные при помощи государственного финансирования, которые принадлежат государственным организациям и предназначены для жилья.

222. Кто имеет доступ к государственному жилью?

Иностранцы, обладатели вида на жительство и обладатели разрешения на проживание на два года, работающие по найму или выполняющие деятельность индивидуального предпринимательства имеют доступ к государственному жилью наравне с итальянскими гражданами. Они также могут обратиться в посреднические социальные агентства предоставляемые регионами или местными учреждениями для помощи в доступе к жилью и кредитованию покупки и помощи в съеме первого жилья (ex art. 40 d.lgs. 286/1998.)

223. Каким образом осуществляется доступ к государственному жилью?

Те, кто желает получить государственную квартиру, должны обратиться с просьбой в муниципалитет легального места жительства, заполнив соответствующий бланк, находящийся в муниципалитете, отправив его заказным письмом с извещением о получении. Жилье распределяется на основе списка имеющих на него право. За информацией следует обращаться в офис по принятию посетителей или в офис по квартирам при муниципалитете.

224. Что такое строительный кооператив?

Строительный кооператив является организацией, деятельность которой нацелена на строительство или приобретение помещений для своих членов. Члены должны соответствовать определенным требованиям (прописка на территории коммуны, низкий доход, отсутствие жилья и т.д.)

Приобретение кооперативного жилья имеет обычно льготные условия потому что кооперативы пользуются налоговыми и кредитными льготами.

225. Могу ли я стать членом кооператива?

Да, иностранцы могут стать членами строительного кооператива.