
1 Житло

Іноземцю для перебування в Італії потрібні гарантії житла. Може бути досягнуто завдяки гостинності когось, оренди або купівлі будинку. У випадку ускладнень ви можете скористатися розміщенням в прийомі центр.

198. Мене приютили родичі / друзі, які мої обов'язки?

Не ви, а хто вас приютив. Будь-хто, у будь-якій якості, надає житло іноземцю в їх власному будинку, зобов'язаний повідомити про це органи громадської безпеки (декларація про гостинність) в наступних випадках:

- Коли ви орендуєте нерухомість чи здаєте її, або її частини, на користування;
- При передачі у власність нерухомості, з біографічними даними продавця і покупця;
- Коли ви здаєте, хоча б частково, з метою житла, майно, яке знаходиться на території італійської держави.

199. Зобов'язання відноситься до всіх громадян / фірм?

Так, за винятком священної колегії та дипломатичного корпусу або консульського, будь-який громадянин чи об'єднання, приватні або державні, повинні забезпечити повідомленням органи громадської безпеки (PS), навіть якщо іноземні фізичні особи є родичі чи споріднені.

200. Яким чином потрібно подати заяву?

Повідомлення має бути зроблено в письмовій формі протягом 48 годин, а також рекомендованим листом з повідомленням про отримання, до компетентних місцевих органів (PS).

Увага: Закон № 99/2013 передбачає, що повідомлення, яке повинно бути зроблено особою яка надає житло або приймає іноземця робиться в тому випадку, коли іноземець працює на особу яка надала йому житло, за допомогою обов'язкового повідомлення про прийняття на роботу.

201. Кому повинна бути відправлена?

- Квестурам в провінційних столицях;
- Муніципалітетам міст які не є провінційною столицею;
- Компетентному по зоні Центру працевлаштування, разом з відправленням обов'язкового повідомлення, у випадку якщо житло надається роботодавцем.

202. Які дані я повинен включити в повідомлення?

- Дані особи, що надає житло (ім'я, прізвище, дата і місце народження, місце проживання);
- Персональні дані іноземного гостя (ім'я, прізвище, дата і місце народження, місце проживання, тип документа, що засвідчує особу, номер документа, дата і місце видачі документа);
- Точна адреса будівлі, де він буде приймати іноземних громадян;
- Право власності на які продав майно для побутового використання, наприклад, в оренду, на правах вживання, або просто декларація гостинності некомерційної.

Увага: Закон 94/2009 заявив, що будь-хто, хто за винагороду, з метою незаконно отримувати прибуток, надає або орендує житло іноземцю без дозволу на проживання або з вичерпаним терміном, або не оновленим, карається позбавленням волі на строк від шести місяців до трьох років. Як тільки кара стане остаточною, майно конфіскується, крім випадку, якщо воно належить людині, не пов'язаній зі злочином.

6.1 Оренда будинку

203. Що я повинен зробити, щоб взяти в оренду будинок?

Ви повинні укласти договір оренди житлового простору (оренда). Завдяки цій угоді поміщик зобов'язаний дати іншим, орендар, нерухомість для використання в житлових цілях і протягом певного часу, за періодичну оплату оренди. Орендна плата вноситься орендарем, власнику будинку зазвичай щомісяця. Оренда оновлюється щороку на основі ISTAT і проходить відповідне збільшення до 75% цього показника.

204. Що таке застава?

Це сума, яку орендар сплачує орендодавцю в якості забезпечення будь-який збитку, який може призвести до власності в оренду. Сума, сплачена не може перевищувати суму, еквівалентну 3 місяці оренди. Якщо будинку не завдано шкоди, депозит повертається в повному обсязі в кінці терміну дії договору, а також будь-які нараховані правові інтереси на даний час.

205. Яка форму повинен мати контракт оренди?

Закон вимагає, що договір оренди має бути обумовлено в письмовій формі і що вона відповідає чітко визначеним типам.

Оренда визначає:

- Скільки орендар повинен платити кожен місяць господарю;
- Як довго орендар може займати будинок;
- Який день місяця, повинна бути оплачена оренда, яким чином і де.
- Два основних типи контрактів, регульовані Законом 431/98 є:
 - вільний контракт, слідує за курсом ринку оренди і визначається зустрічі між попитом і пропозицією. Має тривалість 4 роки і може бути продовжений на тих же умовах протягом ще 4, у відсутність скасування за 6 місяців до закінчення терміну дії договору. Можуть бути скасованими, навіть перші чотири роки, у разі необхідності для їх родичі другого ступеня, або необхідність структурних оновлень.
 - Контракт визначається за угодою між профспілками власників та орендарів за участю громад. Тривалістю 3 роки плюс 2. За допомогою цього виду договору, орендодавець і орендар може скористатися вирахувань з податкової декларації, скорочення на 30% від реєстраційного внеску і стимул муніципалітету, знижку або обнуління муніципальних податків (IMU).

206. Реєстрація договору обов'язкова?

Так, за законом орендодавець зобов'язаний зареєструвати договір в Управлінні Реєстру протягом 30 днів з моменту підписання контракту. Податок дорівнює 2 відсотків від річної орендної плати. Реєстраційні збори діляться навпіл між орендодавцем та орендарем. Щороку, реєстрація повинна оновлюватися. Для багаторічних контрактів ви можете сплатити реєстраційний внесок в одноразовий платіж за всі роки, що минули після першого. У цьому випадку Ви отримуете знижку на витрати на реєстрацію.

Крім того, з договором, юридично зареєстрованим, ви можете взяти участь в конкурсах, що публікує муніципалітет, щоб одержати вклад на підтримку витрати на оренду для бідних людей, залежно від доходу і частоти витрат на оренду .

Увага: Якщо договір не зареєстрований, неможливо використовувати його в якості доказу наявності відповідного житла з метою відновлення дозволу на проживання.

1.2 Купівля будинку

207. Чи можу я купити будинок?

Іноземні громадяни, які мають дійсний дозвіл на проживання для роботи або за сімейними обставинами, чи вид на проживання ЄС, можуть купити будинок на тих же умовах, як італійські громадяни.

Інші, однак, можуть купити будинок тільки за наявності спеціальної угоди між країною приналежності та Італією.

У разі купівлі першої хати існують знижки на податки.

208. Які документи маю підписати, щоб купити будинок?

- Пропозиція покупки, яка блокує узгоджену суму вартості та безвідкличну пропозицію про придбання, сплативши аванс від всієї ціни;
- Договір про продаж або компроміс, попередній контракт, який зобов'язує сторони в укладенні акту (договору купівлі-продажу) і встановить дату, якщо це не можливо негайно, щоб підписати контракт. При підписанні такого компромісу за звичаєм заплатити депозит на ціну об'єкта нерухомості, але це не є обов'язково;
- Купча, договір купівлі-продажу, в якому йдеться про передачу права власності, ви підписуєте в присутності нотаріуса (нотаріальний акт), присутні продавець і покупець, і оголошується публічно.

209. Що таке кредит?

Якщо у вас немає доступу до всієї суми на купівлю будинку, ви можете звернутися за кредитом до банку через займання іпотечного кредиту. Банк, для забезпечення виплати кредиту (позики), ставить обмеження на придбане (іпотека) майно. Якщо дохід не є достатнім для оплати іпотеки банк вимагає гарантії (поручительства) від фізичної або юридичної особи, яка погодиться особисто гарантувати погашення боргу. Іпотеки є формулою, яка дозволяє банку в разі несплати іпотечних платежів, отримати посядь на будинок, а також продати його повернути гроші заплачені наперед.

У разі купівлі першого будинку можна отримати пільговий кредит, який забезпечує більш низькі процентні ставки, ніж ті, які зазвичай застосовуються банками.

Увага: Якщо ви думаєте взяти в іпотеку в банку, перш ніж приймати пропонувану купівлю будинку, вам потрібно знати чи маєте право отримати кредит.

210. Які умови, необхідних для банку на видачу кредиту або іпотечного кредиту?

Щоб надати кредит або іпотеку, банк вимагає такі гарантії:

- Податкова декларація;
- Оплату на рахунок банку заробітної плати (у деяких випадках це не потрібно);
- Особиста гарантія або власність.

211. Що має бути зазначено в договорі на погашення іпотеки?

Основними умовами, зазначеними у кредитному договорі є:

- Як довго гроші будуть повертатися (від 5 до 30 років), з урахуванням віку заявника;
- Яка процентна ставка застосовується. Максимальна процентна ставка встановлюється законом, який забороняє застосування курс зносу, відсоткові ставки встановлюються в різні терміни (щомісяця, щокварталу і т.д.) І на підставі ведення індексів, що публікуються у провідних газетах (наприклад, індекс EURIBOR, EURIRS) плюс додаткова плата, що стягується банком та відрізняється від інституту до інституту, так званий розширений спектр;
- Яка швидкість підлягають сплаті, та її графік (швидкість, з якою ви оплачуєте компенсацію), сума платежу має бути відповідною по відношенню до рівня доходу заявника;
- Яка сума штрафу за дострокове погашення кредиту.

212. Хто пише контракти, пов'язаних з іпотекою і житлом?

Обидва договори купівлі-продажу будинку і договір на виплати кредиту складається і реєструється у нотаріуса.

213. З якими податками та витратами доведеться зіткнутися при покупці будинку?

- Реєстраційний податок (на пільгових умовах на купівлю першого будинку);
- Якщо ви купуєте нерухомість у фірми навіть податок на додану вартість (ПДВ);
- Іпотечний податок;
- Кадастровий податок;
- Витрати на юридичні послуги, пов'язані з двома договорами купівлі-продажу і постачання іпотеці.

214. Які витрати матиму, як власник або орендар будинку?

Ви повинні платити рахунки, що стосуються комунальних послуг (газ, електрика, вода, опалення, телефон, якщо він встановлений, будь кондо зборів), щомісяця або раз на два місяці і податок на збір відходів, який повинен виплачуватися один раз або два рази на рік, муніципальний податок на нерухомість або інший податок на володіння нерухомістю.

1.3 Центри прийому

215. Що таке центри прийому?

Структури, які в межах доступних місць надають широкий спектр соціальних послуг та тимчасове житло іноземцям, які тимчасово не в змозі забезпечити своє існування і потреб у житлі, з метою сприяння їх соціальній інтеграції в найкоротші терміни.

216. Чи можна ввійти в центри прийому?

Тільки якщо ви іноземець, що має вид на проживання для роботи, сім'ї та очікують працевлаштування, але не мають можливості знайти гідне житло.

217. Хто не має право на доступ до центрів прийому?

- Іноземцям, які не мають дозволу на проживання, яке є незаконним, за винятком надзвичайних ситуацій (встановлені мером);
- Іноземці, які мають вид на проживання на туризм, навчання, бізнес, лікування та інші види короткого терміну.

218. Проживання в таборах прийому безкоштовне?

Це може бути безкоштовним або підлягає сплаті орендної плати.

219. Я маю відповідальності, коли знаходжусь у притулку?

Так, дотримуватися Положення центру.

Громадські об'єднання житлової і будівельні кооперативи

220. Що таке державне житло?

Будинки, побудовані за рахунок державних коштів, що належать державним органам, отже, призначені для житла.

221. Хто має доступ до державного житла?

Іноземці, що мають вид на проживання і іноземці, які постійно проживають на законних підставах, у володінні на проживання не менше двох років і при виконанні звичайної трудової діяльності або самозайнятості мають право на доступ на рівних підставах з громадянами Італії, до корпусів державного житла та брокерської послуги агентств, які надають допомогу при кожному регіоні та місцеві організації для полегшення доступу до житла, оренди та субсидованого кредиту в галузі будівництва, ремонту, купівлі та оренди свого першого будинку. (Відповідно до ст. Ніг 40. 286/1998.

222. Як отримати доступ до житла?

Ті, хто хоче мати доступ на державне житло повинен подати заяву в комунальну установу, рекомендованим листом з повідомленням про вручення. Житло буде призначено на підставі громадського рейтингу, складеного у відповідності з економічними, сімейними та житловими обставинами людей / сімей, які звернулися з проханням. За довідками звертатися у громадські кабінети вашого муніципального округу.

223. Що таке ЖБК?

Житловий будівельний кооператив є юридичною особою, яка має своєю метою будівництво або придбання житла для членів, які належать йому. Користувачі повинні мати певні вимоги (резиденція в муніципалітеті, низький рівень доходів, не володіння іншим майном, і т.д..).

Купівля будинку в кооперативі в цілому мають сприятливі умови для спільної вигоди податкових пільг і кредитів.

224. Чи можу я вступити до житлового кооперативу?

Так, іноземні громадяни можуть вступити до житлового кооперативу.