

简明购房指南

住宅的类型

决定要买一套住宅。

让我们来看一下在技术—

法律方面要核查的一些比较重要的事项。不要顾虑索取你想要的文件。你投入一大笔钱，要确言自己不致陷入意外的困境。

- 1) 确定住宅是**正规建筑**。如果不是新建的，而是经过多次买卖的，毫无问题是正规建筑。如果建成只有很少几年，房东肯定有建筑许可和可居住证明。
- 2) 如果住宅是**非法建筑**，原房主在他买房时已经提出住宅建筑许可要求并且拿到了市政府发给的合法许可证。没有这个文件公证人不能签约。
- 3) 如果住宅是新建的，同样要建筑者出示正规建筑的文件。反之，向卖主要建筑许可复印件，核查市政府批准的方案是否有什么不妥、怀疑之处，最好不要买没有登记的不动产，如住宅。有时末层或底层房间，按常规设计，是储藏室或阁楼。建筑者并不在乎把它们变成公寓，但在契约上列为储藏室或阁楼。这样你花了一所公寓的价钱买了一所储藏室或阁楼，接着而来的问题是无法装煤气和电，你手里拿到的是一套即不值钱又无法改造的房产。
- 4) 确定住宅没有被做为抵押，也就是如房主保证的那样，没有以此住宅为抵押的债务，可以到不动产抵押登记处核查一下。在发现房产被做为了抵押的时候，按本文章节“买卖的进程”项6) 建议的去做。
- 5) 签订买卖公证书之前，请大楼的管理人员出示卖主不拖欠管理费的证明，否则这笔欠款可能落在你头上。
- 6) 确定卖主有出售权：如果房主不是一个，要确定所有房权持有者都同意出售，例如公司，夫妻共有或共享的房产。
- 7) 还有一项要考虑的是房产的来源。特别是当房产为继承的遗产或赠送品的情況。如果任何一个继承人认为遗产分配不合理，从留下遗产人死的那一天算起，他有十年的时间争回自己的权利。因此要问明房产的价格是否是全部遗产的价格。如果只是卖主所继承的部分，你会被强迫卖掉你买的房产或要你补偿等价于其他继承份额的资金。只有在卖主提出的房价已通过公证的情况下你才可以放心。**在所有继承人都同意的情况下是没有问题的。**
- 8) 如果卖方是一个公司（建筑商、合作团体、房地产公司，或私人承包商），若该公司在售出房屋后两年内破产，破产监护人可以取消这笔买卖，并将买方列入破产者债权人名单中。因之，须核查卖主的经济状况。2005年开始生效的一项保护购买者利益的法律称作“一揽子担保”，此法律责成建筑商无偿地为买方付款帐号担保并写下十年内对房屋重大危险负责的担保书。然而，这个法律只对完工前出售的房屋，所以，很多建筑商在完工后出售房屋而不须是共上担保。

公寓的价格

很好地了解一个地区的平均房价可以即刻根据楼层及单元的状况与房主洽谈。平均价格是在正规保养条件下每平方米公寓的价格。通常是卖主根据市场情况给出价格。**包含的面积和要求的式样可使价格增加很多。**公寓的类型、外观、最后的工序、门窗结构、地板、墙壁、卫生间、建筑条件都可以使价格上升或下降。

通常，卖主总想要尽可能高的价格，一般高于市场价，因此售出价往往与要价不同。

考虑的面积是商业面积，一个公寓的面积要计入墙的占地面积，独立墙的占地面积100%计入，与其它公寓共用墙算50%，其它按其总面积的如下比例计入：

开放式阳台或大晒台	25%
三面封闭阳台或大晒台	35%
庭院或拱廊	35%
走廊	60%
公寓除外的花园	15%
别墅或小别墅的花园	10%
不可住人的储藏室和阁楼	10%
可住人的储藏室和阁楼	25% — 50%

价格按层的增减如下:

半地下	- 30%
底层	- 20%
底层有花园	- 15%
2层无电梯	- 5%
3层及3层以上无电梯	- 10% (每层)
顶楼(楼顶房屋)	+ 20%
有多个卫生间的住宅	+ 5%
独立取暖	+ 5%
无暖气	- 5%
没装电	- 5%

注: 在自由买卖市场上, 价格是由双方议定的, 上述建议只是给出一个洽谈参考依据。

有租客的房屋要比平均价格低20% — 30%。

大楼的状况

楼房的保养状况是任何人都可以看见的, 但是需要进行的施工及建筑结构缺欠, 这将关系到买后需要的经济投入, 却不是一眼能看到的。

你必须了解有关楼房设施的情况, 如电气设备, 加热系统以及其它禁止火种的设施。诸如大楼房主会议刚刚决定停止使用中心取暖系统而改用每家安装独立的取暖设备。与维修或改建有关的一些重大工作的必要性, 安全规定的相应设备, 独立取暖系统的安装, 都要在洽谈时提出来。

所有与估价有关的要素都要当面提出, 或至少煤气, 自来水, 下水道的状况要当面谈清。

公寓的状况

关于公寓的内部状况, 一眼便可看到, 而你必须相信你的眼睛, 至少在你不想花钱去请技术人员(建筑师, 工程师, 测绘员)的时候。

其实, 省下请技术人员的钱或者相信你被告知的那样是不明智的, 因为即使墙壁或天花板上的细小裂缝也有可能扩大成明显的。技术人员能正确地估计出一段简单的裂缝是否会引起楼房下沉或是楼房稳定性有问题的警报。

厕所和厨房的地砖/瓷砖必须是完整的, 牢固的。事实上, 小的损坏很难修补, 因为有些已经停止生产的东西在市场上很难找到。

木制地板的检查比较简单。如果已安装很久了, 会有很多因磨损引起的变形或松动。

对电器设备的检查更简单, 要符合安全规定, 超过20年的元件必须更换, 否则有可能失去绝缘性能。

对于最近的建筑, 建筑商还为买主提供电器设备的平面图。对于老的公寓, 请卖主帮助找到线路图, 如果需要行部分或全部改动, 线路图很有用。一个好的电工能识别复杂电路的位置及线的走向。

门窗框的检查不太困难, 如果是木制的, 看看是否可以关严。木制窗框的毛病可以修理, 但整个窗户或百叶窗的重新制作却要很多钱。

关于供水系统, 撇开估价问题, 先看一下卫生状况, 必须向大楼管理人索取信息。常见的损坏或漏水表明设备已使用了很久且已生锈, 要问一下最近一次更换是什么时候。

如果房屋的很多部份都已磨损或有毛病, 在洽谈时要考虑到这种情况。要知道不是一块瓷砖坏了只换一块瓷砖, 而通常是要把全部瓷砖换掉。缺一根管子也是同样情况。因此在议定价格时, 必须考虑全部重新做过而不只是更换一个部件。

空着还是有租客

短时间来看，买有租客的房子没什么问题，因为买一套有租客的房子价格会低20%—30%，取决于合同到期的时间和所付租金。

目前有两种类型的出租合同：一种租期为4年加4年，另一种为3年加2年。第一种合同满3年解除，只有在必要时满4年可以通知租客解除合同。第二种满5年解除，只有在必要时3年可以通知租客解除合同。解除合同必须在合同期满前6个月通知租客。如果租客经通知后没有搬出，可以起诉，强制搬出，根据情况可以拖至一年。因此，如果买房子是为了马上住进去，不要买有租客的房屋。

如果买有租客的房屋，在购买之前，要一张租约的复印件，请专业人员看一下：合同是否有不合手续之处，或能否及时给租客通知。如果不能在合同期满前6个月通知租客解除合同，将有租约继续很多年的风险。

卖主的责任

卖方必须保证房屋没有影响居住的问题。这种保证要写在契约上并通过公证。此后如果卖主无信隐瞒了房屋的问题，买方可以要求取消购买协议或者要求减价。例如，房屋在买后不久倒塌了，你发现卖主早知道这种危险，可以要求取消购买协议并归还全部付款。

申报必须在发现问题8天内提出，从买到手之日起不能超过一年。

在等待签约时，双方约定分期付款的方式。但买方在等待说明及议定的时候，如果在卖方给予的时间内歇业或者怀疑房屋并不是如卖方保证的那样，或发现另外的人亦享有房权，可以中止付款。简单说明将在后面几页中给出。

在新公寓的情况下，对于隐藏问题的保证在购买时发现不了。发现问题必须在60天内申报，不得超过2年。涉及建筑物承压结构的建筑商责任为10年，必须在发现问题的一年内申报。

买卖的进程

在订购合同及公证书中必须写入房照。

买卖可以按整套房屋或按面积进行。订购合同上的商定价格，即以后公证书上的价格，可以按实际面积（面积出售）或按整套公寓（房体出售）。一般来说是按整套公寓出售。如按面积出售，在付款时，买卖双方之一可以要求减少或增加已定价格，商业价格可以高于或低于写在订购合同或公证书上价格的二十分之一。

买卖过程中必须履行的手续是签公证书，在公证书中要写明标志该房屋的全部重要资料：平面图、地点，以及买卖双方的意向和议定价格。尽管公证人知道什么应该写入公证书中，最好还是自己了解该履行的手续为好。

如果不明解指出付款目的及房屋的要素，只是一个简单的押金或预付款项的交款收据，严格说来是无效的。

因此，认购书（订购合同）是必要的，这并不表明今后一定要签公证书，只是为买方提供一个保障。没有订购合同或求购协议，只是口头商定或付款收据有什么用也没有。

订购合同（COMPROMESSO）与求购协议（PROPOSTA DI ACQUISTO）之间有什么不同？

前者约束买卖双方，后者只由求购者签字，只是以此为担保使卖方不至于忘记。将来，求购者可以收回全部付款。

写入订购合同中的资料与以后将写入公证书中的相同。

- 1) 买卖双方的姓名，出生日期，出生地，住址，税号。
- 2) 房屋的描述，类别及地籍注册，有厨房的小楼房，楼梯，层次，内部，建筑年份，卖主对抵押的担保，符合城市规划，可居住性，管理费付款状况，时限，说明房屋是空着还是由房主或租客占着。确定合同上所说的房屋是你看到的那一套，核对一下街道，门牌号码，楼梯层次及套房号码是否正确无误。
- 3) 商定的价格，付款方式，押金及其他可能的预付款项的金额，至签署公证书的截止日期。押金（一般为2000—3000欧元，比例于房屋的价钱）可以是定金或罚款。作为定金，如果买方撤销合同将失去全部押金，如果卖方撤销合同得给买方等于两倍押金的退款。作为罚款，确定一笔固定的罚款额，由撤销合同的一方支付了事。
- 4) **公证人的说明，按规定，由买方选择。**
- 5) 如果卖主住在该公寓里，最好定下离开的时间和手续，最好在签署公证书之前，相应的购买付款取决于住处什么时候空出来。
- 6) 特别注意可能房屋被作为抵押：最好让卖方在订购合同中写上一个特别声明，保证解除房屋抵押，约束建筑及景观方面的制约，等等。如果不动产被作为抵押品，要求解除，也就是取消抵押。如果没有取消，在签公证书时我们建议扣除相当于押金的款项，交给公证人，一旦卖主取消了抵押就把钱交给他。

- 7) 如果卖方将所欠贷款转给买方, 或者向建筑商购买房屋, 必须标明全部的贷款总额。最后一次付款单的要点, 可能的资金。如果贷款的分期付款, 在等待向大楼的各类公寓分配时, 直接付给建筑商, 然后由建筑商交付银行, 你必须肯定信贷机构在定期也付款。有时建筑商没有交付分期付款, 而银行会把责任归于买方。
- 8) 公证书将在订购合同签署之后再经多次讨论后签订。然后到地产业务处登记(原不动产登记管理处)。以这种方式买方得以保护自己不受卖方可能的注册问题损害(例如, 扣押财产)。

房地产代办处

鉴于对购买的公寓作全面检查的复杂性以及处理时间的短促, 可以找房地产代办处帮助。授权代办处的代理人是在商会注册的, 通过了必要的考试并持有证书。法律规定, 不能付任何手续费给非去从事专业工作的人。房地产代理人必须检查公寓的来源, 房主, 有无制约, 并以适当的条款向买卖双方担保。通常是同一个代理人筹办贷款。有兴趣的买主要按房主的意向签一个购买保证书或求购书并付押金。在8—10天内会接到通知, 如果同时收去了(即便通过代办处)抵押的现金或支票, 求购可能已被接受。代办处的代理人不能直接购买房屋。如果一个代办处这样做, 必须向买卖双方敲警钟: 几乎可以肯定, 为了赚钱, 卖出的价格是高的。买卖双方都要付给代办处手续费。没有任何法律规定代理人的手续费是多少。按地区的惯例和商会的指示, 但不受限制。目前, 比较合理的手续费不超过代卖房屋价格的2%, 很多代理人收取1%—1, 5%。记住要发票, 因为代办处的中介费可以从收入申报中减去, 最高为一千欧元。代办处代理人的名字, 所付手续费金额, 必须写入公证书中。

证书的费用和税

买卖证书(公证书)的费用由买方负担, 其值比例于售出不动产的价钱。不动产的价钱越高, 公证人要的百分比越低, 可在, 7%—2%之间变动。此外, 当购买一所住宅时, 买方还要付注册税或VA, 抵押叫财产税, 这些按住宅的价格计算, 并与卖主的身份有关, 列表如下:

卖主	税	
买入从		
私人——“非建筑”企业——建筑企业 或装修公司在最后完工后4年出售	注册	7%
	抵押	2%
	地籍	1%
建筑公司或装修公司在最后完工后4年出售	IVA	10%
	注册	168欧元
	抵押	168欧元
	地籍	168欧元

第一所住宅的低税援助

当你买第一所住宅时, 你可以享受低税援助, 也就是付低于通常应缴纳的税金。

向私人购买	注册	3%
	抵押	168欧元
	地籍	168欧元
向建筑公司(或装修公司)购买, 最后工作完成后满4年	IVA	4%
	注册	168欧元
	抵押	168欧元

	地籍	168欧元
--	----	-------

向非建筑公司购买 向建筑公司(或装修公司)购买,从最后一次完工算起超过4年	IVA	免
	注册	3%
	抵押	168欧元
	地籍	168欧元

为享受第一套住宅低税援助,购买的房屋并不一定非本人和/或其家庭居住不可。获得低税援助购买的住宅,你想怎么用都可以,只要满足我们下面将看到的要求。

低税援助在公证书注册时确认。低税援助不只给与买后即可获得财产所有权的证书持有者,也给与虚有权者,有居住权者,有使用及使用收益权者。

购买附属设施

购买第一所住宅的低税援助同样适用于购买其附属设施,即便它们是用分开的证书。但只是对如下地籍类别的一种设施:

- C/2 (储藏室或阁楼),
- C/6 (车库或车房)
- C/7 (棚子或车位)

在所引用的地籍类别中列举的附属设施还要在主住宅附近,且必须是和住宅一起长期使用的。

享受第一所住宅优惠的条件

获得低税援助的首要必备条件是购买的住宅不得是豪华房屋,例如,面积超过160平方米,有珍贵木材或精致的门窗框,大量织物造的棚子,游泳池等等。

查明房屋是非豪华型,不论属于哪一地籍类别,只要满足某些规定的条件:

- A) 房屋必须座落在买方居住的市区内或者买方从签约之日起在8个月内要住进的市区内。或者在买方本人从事主要职业活动的市区内。
- B) 购买者不得是房产所有者,不论是单独持有或夫妻共有,不得对在购房房屋所在市区内的其他住宅有使用收益权,使用权或居住权。
- C) 不得是已经享受第一所住宅低税援助购买的房屋的房主,不得对此屋享有使用权,使用收益权,居住权或是虚产权,不论此房屋是在全国的什么地方,哪怕是由配偶购买的。

对于非意大利公民的纳税人,在满足以上条件时亦可获得低税援助,特别是购买者要住在购房房屋所在的市区内(或在8个月内将住进该市区内)。

在上述条件满足的情况下,即便购房者是未成年者,无能力者,禁台产者,不胜任者,亦可获得第一所住宅低税援助。

上述条件B)和C)项限定定居问题,不住在购得房屋所在市区内的购买者必须在8个月内定居到该市区去,且必须在公证书中写入专门的声明作保证。

什么情况下失去第一所住宅低税援助?

购房者失去第一所住宅低税援助如果:

- 在购买公证书上的声明是假的
 - 没有在8个月内迁入所购房屋所在市区内
 - 在买入不到5年卖掉或赠送住宅,在一年内没有买另一套房屋作为主住宅。如果从房屋卖出或赠送之日起一年内,纳税人购入一片土地,仍然在同样的期限内,在此土地上建一套非豪华房屋作为主住宅,不失去低税援助。
- 失去低税援助时,要补交少付的税款及利息,以及相当于税款30%的罚款。

如何计算税款

税款根据公证书上写明的房屋价格(征税基础)计算。

私人之间的交易,房屋的价格可以与地籍价格一致,所以是一个低于市场价的价格,但条件是必须在公证书上写入买卖的实际价格。

如果卖方是一个公司或从事商业活动的个人,房屋的价格是实际市场价。

如何计算地籍价格

地籍价格由地租(增值5%)乘以以下系数定出:

- 110 第一套住房
- 120 建造A, B, C(类别A/10和C/1除外)类别的公寓
- 60 建造类别A/10(办公室及工作室)
- 40, 8 建造类别C/1(商店及店铺)

地籍的主要类别

类别	类型
A/1	豪华型住宅
A/2	市民住宅
A/3	经济住宅
A/4	大众型住宅
A/5	超大众型住宅
A/6	乡村型住宅
A/7	小别墅住宅
A/8	别墅住宅
A/9	城堡及重要著名艺术 历史建筑
A/10	办公室及私人工作室
A/11	地区典型的膳宿处

B/1	寄宿学校 收容所, 修道院 神学院 营房等
B/2	诊所, 医院
B/3	监狱 少年教养所
B/4	公共办公室
B/5	学校 科学实验室
B/6	图书馆 画廊 博物馆 美术馆 研究院
B/7	小教堂 不作为公共礼拜的教堂
B/8	存储食品的地下仓库

C/1	商店和店铺
C/2	存储仓库和车库
C/3	艺术及手工艺实验室
C/4	用作体育活动的建筑物及房间
C/5	公共浴场, 治疗水场
C/6	马圈 牛棚 汽车库及汽车修理车
C/7	封闭或开放的棚子

购买及贷款的最后建议

在着手购买一所住宅之前一些实际考虑。

购买的类型 向建筑商买还是向个人买, 这些取决于我们的经济预算。

考虑到 按规定, 银行不会贷款超过房屋价格的70%—75%, 其结果是 余下的30%—

35%必须付现金。有些银行提供总额为房屋价格100%的贷款, 但谁有那么高的收入可以不考虑节省, 每月支付分期付款1,600, 00欧元是困难的(对于200,000, 00欧元的贷款)。实际上, 贷款的分期付款额为收入的3%是可以做到的, 所以1,600, 00欧元付款必须有净月收入

5,000, 00欧元。需要寻找一个信贷机构(很少)能提供25—30年的贷款, 记住, 贷款须在申请人75岁时结束。

更实际的办法是向建筑商或合作者购买。在这样情况下, 按规定, 交一笔预付金和贷款不包括的花费, 然后按工作的进展分期付款。

不管怎样,着手购买之前,签一个订购合同,去一个银行问一下(最好是拿一本几个月有效的小册子)。然后,将会更容易寻找自己的经济条件可以支付的公寓。

让我们来看一下几种主要贷款的利率:

固定利率:在整个贷款期内利率保持不变。利率固定的贷款适合于:

- 交付相同的分期付款额并立即得款总额
- 预计一个通货膨胀值因而一个利率增量
- 申请人是一个拿中等工资的受雇人员。

优点:固定利率的贷款为家庭的收支平衡提供了保障,消除了由于利率提高带来的风险。

浮动利率:利率随一种或多种写在贷款合同上的因素(通货膨胀,货币增值等等)浮动。浮动利率贷款适合于:

- 愿意冒经济进展情况之险
- 预见通货膨胀下降
- 申请人具有中上收入
- 贷款总额高。

混合利率:开始固定的利率可以在合同中确定的期限和条件下改变。混合利率适合于:

- 预见到开始的一段时间内上涨而在以后的几年内下降
- 申请人不想立即作出最后决定取哪种利率形式。

有些银行,为了吸引大量的顾客,提出了一种**起治利率**,即在一段有限的时间内很低的一种推销利率。这段时间结束后,实行合同上预计的利率。

(Traduzione di Sara Fang)