



意大利房地产投资概述

投资实体

在意大利进行房地产投资主要是通过以下一个（或一组）投资工具进行投资。

房地产公司

房地产公司是进行购买、管理、出租、建造和销售意大利房地产资产的特殊目的公司。房地产公司的一般形式是有限责任公司或者股份公司。

除一些例外情况外，房地产公司一般不会在证券交易所上市。

房地产投资基金

房地产投资基金是根据合同法成立的集合投资基金，一般被用来投资大多数房地产资产、进行大型房地产投资，然后让有执照的专业单位管理该房地产资产。

房地产投资基金必须由有执照的意大利管理者管理，或由非意大利的持有欧盟执照的管理者将其执照扩展至意大利来管理一家房地产投资基金。

房地产投资基金必须将其至少三分之二的资产投资房地产资产（包括该资产上的物权、房地产公司的股权和其他房地产投资基金单元）。剩下的三分之一可被用来投资上市或者未上市的金融工具。

房地产投资基金不得直接进行建造活动，更重要的是，房地产投资基金不得直接拥有业务活动。因此，虽然房地产投资基金可能会拥有零售房地产资产，但其不得持有交易许可证。但是，为了使房地产投资基金拥有零售的房地产资产并通过关联公司间接控制相关的交易许可证，市场上经常使用特定的交易结构。

上市房地产投资信托

上市房地产投资信托是与房地产投资基金有一些类似的意大利投资工具，但不是集合投资基金。上市房地产投资信托必须有以下特点：

- 上市房地产投资信托必须是以股份公司的形式成立，其股份必须在一个欧盟成员国或者欧洲经济区成员国合法的证券交易所上市，且该国必须在允许进行足够的信息交换的国家列表中（所谓“白名单国家”）；
- 上市房地产投资信托必须是意大利或者其他欧盟成员国或欧洲经济区成员国中的白名单国家的所得税纳税居民；
- 股东不得直接或间接拥有超过 60% 的表决权，也不得享有获得超过 60% 的公司利润的权利；
- 至少 25% 的股份必须由直接或间接持有不超过 2% 表决权或不超过 2% 的公司利润分配权的股东所有；
- 根据法律规定，上市房地产投资信托的主要业务必须是出租房地产资产。

上市房地产投资信托不需要获得意大利中央银行的许可，也不受意大利中央银行的监管。

房地产固定资本投资公司

房地产固定资本投资公司是一种根据公司法成立的新型集合投资企业。他们可被用于投资大多数房地产资产和进行大型房地产投资。

房地产固定资本投资公司是公司资本固定的意大利股份公司，其须在意大利注册办公室和总部。房地产固定资本投资公司通过发售其股份或其它股权工具募集投资资金，然后再将这些资金投入房地产资产。

适用于房地产投资基金的条件，经过必要修正，也适用于房地产固定资本投资公司。

直接投资

在这种情况下，投资者直接投资房地产，而不需要任何中间交易载体。除非特殊情况要求，这种投资形式并不常见。

交易结构

意大利房地产投资一般会通过以下一种（或一组）收购结构进行。

资产收购

资产收购需要直接收购“硬性”的房地产资产（例如土地、建筑物或者它们的一部分）或者包括房地产业务的营业中的公司。

一般情况下，资产收购的主要优点是它规避了收购拥有房地产资产上法定权利的现有公司实体所涉的风险。

股权收购

典型的股权收购需要收购房地产公司的股权，在投资涉及房地产资产和进行相关商业活动所需的行政许可一并转让的项目时，股权收购一

一般是更好的选择。例如，在收购购物中心或者购物广场时，除了房地产资产外，投资者通常也对拥有相关的贸易许可感兴趣。

在意大利进行租赁

在意大利，租赁商业资产的关系通常由地产租赁协议或者商业租赁协议来约束。

商业地产租赁协议

在地产租赁协议中，房东会因租户支付租金而授予租户在一定时间内占用一物业的权利。

通常情况下，在该物业中进行的活
动不需要行政许可时（例如办公室、物流中心），或者行政许可直接由租户而非房东持有时（例如单一零售单元、超级市场等，虽然该房地产资产的所有者也持有这些行政许可并非不常见），人们会选择商业地产租赁协议。

意大利商业地产租赁协议适用 1978 年 7 月 27 日第 392 号法律（“租赁法”）。租赁法包含了许多有利于租户的不可违背的强制性条款。如果协议中包含违背该法的内容，且租户提出了异议，那么这部分内容将被宣告无效，并且将被自动替换为相关的租赁法强制性条款。

租赁法的部分主要强制性条款包括：

最短租期和续借。最短的租期为 6 年，且每次到期后自动续租的最短期间为 6 年。

退出权。除了租约到期，房东无权终止租约，且在任何情况下，首次租期届满时，如果房东意图终止租约，其仅可因为自用或打算重新装修该房产而终止租约。而租户始终有权因“重要原因”退出租赁关系（*gravi motivi*）。

租金增加/指数。最短强制性租期（6+6 年）的租金指数变化不得超过国家数据机构所发布的租赁标准的 75%。超过最短强制性租期的租约的租金指数变化不得超过国家数据机构所发布租赁标准的 100%。

转租和合同权利的转让。租户有权自由转租或者在租赁或者销售相关营业中的公司的情况下转让合同权利。

注册费用。租户需要支付的合同注册费用不超过 50%。

商业地产租赁协议——零售商租户

如果租赁协议中的租户是一个零售商——也就是说，它所进行的活动涉及直接联系客户和消费者——也适用如下租赁法中的强制性条款：

商誉赔偿。在租期内，租户有权提出相当于月租金 18 倍的商誉赔偿。如果房东在 12 个月内将该房产重新租给了与原租户经营同类产品的租户，该赔偿数额将为月租金的 36 倍。

优先购买权。如果房产被出售或者转租，租户在相同条件下享有针对第三方购买者或租户的优先购买权。

对“大型”租赁协议放松管制

意大利议会通过颁布 2014 年 11 月 11 日第 164 号转换法通过的 2014 年 9 月 12 日第 133 号法令，以及相关的修正案，这些法律于 2014 年 11 月 12 日生效。只要该租赁的地产不是已申报的历史名胜，此项新的立法允许年租金超过 25 万欧元的商业地产租赁协议的当事人不遵循上述租赁法的强制性条款。因此，目前此类大型意大利地产租赁协议的灵活性已与其他欧洲市场相同。

业务租赁协议

在业务租赁协议中，出租人基于支付的租金给予承租人在一定期间内经营某种业务的权利。

以过往案例来看，业务租赁协议主要用于租赁购物中心、购物广场和大型零售资产，而在其中进行的活动一般需要所有者持有行政许可。

无论年租金数额是多少，业务租赁协议都不适用租赁法的强制性条款，因此，该种协议给予当事人更大合同上的灵活性。这是机构经营者在租赁大型零售资产时更青睐这种类型的合同的主要原因。

商业租赁协议主要的缺陷是在承租人在租期内雇佣员工的相关问题上。此类商业租赁协议一般要求承租人履行在租期届满时合法终止所有现存劳动合同的义务（以及对出租人的相关赔偿义务）。但是如果承租

人违反了此项义务，在合同到期或终止时，根据意大利民法典 2112 条，劳动合同对出租人是可以自动强制执行的。

纳税考虑因素

所得税——房地产公司

作为意大利纳税居民的房地产公司一般需要缴纳公司所得税和大区税。

税率。公司所得税目前为 27.5%。值得注意的是，公司所得税税率会在 2017 纳税年度降至 24%。大区税一般为 3.9%，但是每个意大利大区的税率可能会增加（或减少）0.92 个百分点。

应税基数。公司所得税的应税收入包括纳税人在世界范围内的收入（包括由租赁房地产资产和处置房地产资产带来的资本收益），该收入是基于公司为法律目的准备的损益表的结果（然后根据意大利所得税法调高或者调低）和其他税法条款。

大区税的应税基数大约是生产价值（意大利公认会计原则损益表中的 A 项）和生产成本（意大利公认会计原则损益表中的 B 项，有例外，如特定的员工支出）之间的差额。

处置房地产资产（更普遍的是处置除金融资产和转让营业中公司时转让的资产以外的资产）所得到的资本收益（和资本损失）与大区税有关。

税务亏损。公司纳税人可以用其税务亏损来抵消随后几年的应税收入，不过只可以抵扣最高 80% 的当年应税收入。也就是说，即使纳税人在之前几个财年的税务亏损等于或者高于当年的应税收入，纳税人也不能抵消其该年的所有应税收入。80% 的限制不适用于在公司经营头 3 年产生的税务亏损。因此，在经营的头 3 年产生的税务亏损可以在随后的年份里全额抵消应税收入。

税务亏损不能在大区税中结转。

折旧。房地产资产（在会计账簿中记为固定资产）的折旧税率一般是 3%（购物中心会提高到 6%）。在第一个纳税年度，税率减半。

一般来说，土地不能折旧。若是先买了土地后来才在其上建了建筑物，分配到土地和建筑物上的价值分别等于收购土地的支出和建造该建筑物产生的支出。如果土地和建筑物是在同时一起购买的，土地的课税价格为——购买该土地的财年的资产负债表中单独分配给该土地的账面价值，或是整个购买价格（即购买土地和建筑的价格）的 20%（工业建筑是 30%）中之高者。

对利息扣除的限制。根据规则，与纳税年度中产生的应收利息数额相等的应付利息可以被扣除。超过应收利息的应付利息最多可扣除相当于同年度总营业收入（“总营业收入”）的 30% 的数额（“30% 限制”）。总营业收入大致与利息税、

折旧和摊销前的收益（“EBITDA”）的概念相一致。在一个纳税年度内任何超出部分的应付利息不可以在该纳税年度扣除，但是可以结转（无时间限制）并在随后的纳税年度中扣除，前提是在该纳税年度应付利息——扣除了应收利息的净值——比 30% 限制要低。如果某一纳税年度的 30% 限制没有被完全用来扣除当年的应付利息，在该纳税年度 30% 限制中没有使用的数额可以结转至随后的纳税年度（无时间限制）。

这些限制应付利息扣除的规则不适用于根据适用的公认会计原则所必需资本化的利息。根据适用的公认会计原则应当资本化的应付利息增加了资产的税收基础。

此外，若利用按揭贷款的方式购入商业房地产资产并拟出租给第三方，则 30% 总营业收入限制将不适用于贷款所产生的应付利息。特别是，若公司的资产主要由房地产资产组成而该房地产将被用于出租且至少三分之二的收入来源于房地产资产租金收入或主要体现该房地产商业价值的业务之收入，则该公司可以全额扣除利息费用。

应付利息不能在大区税的应税基数上扣除。但是，根据适用的公认会计原则应当资本化的应付利息增加了资产的税收基础，因此它可以通过折旧来扣除。

公司自有资本扣除。公司自有资本扣除（“资本扣除”）是一种额外的扣除——仅针对公司所得税——与名义资本回报相一致。该等名义回报等于截至 2011 财年增长的总净资本（“资本扣除基础”）乘上回报率，2015 纳税年度是 4.5%，2016 纳税年度是 4.75%。

简言之，资本扣除基础是这样计算的：股东实际做出的现金出资，加上股东对公司的金融应收账款豁免，加上作为公积金而非不可用公积金的未分配利润，减去向股东分红或转让导致的公司净资本减少额，该等分红或转让无论是以现金还是实物方式，也不管其基于何种法定权利。

公司必须每年都计算他们的资本扣除基础，并需计入 2011 年 1 月 1 日以来发生的所有上述增加额或者减少额。但是一个纳税年度的资本扣除基础不能高于在该纳税年度结束时公司的会计净资本，不包括库存股份公积金和年度营业利润。此外，如果在公司及其子公司或者“姐妹公司”（也就是受控于相同实体的公司）之间进行了某些交易，必须调低资本扣除基础。

只有在净收入得到计算之后，名义回报才会被扣除。若在某一年，名义回报高于公司的净纳税收入，公司在那一年不计收入，并可将名义回报的超出部分结转至之后的年份。

意大利居民的分红。根据规则，意大利居民公司向意大利居民分配的股息不需要缴纳任何预提税。股息一般是免 95% 公司所得税，或如果是分别支付给意大利居民实体和个人的，免 50.28% 个人所得税。例外是，如果该股权并不满足必要条件（即没有超过股本的 25%——上市公司减至 5%，也没有在子公司股东会中超过 20% 的投票权——上市公司减至 2%），分配给未参加商业活动而持有股份/配额的意大利居民个人的股息需要缴纳 26% 的最终预提税（即这项预提税是该股东需要就该股息承担的唯一纳税义务）。

非意大利居民的分红。根据规则，意大利对向非意大利居民的股东（并未设有一个与股份有效连接的常设机构）分配的股息征收预提税。该预提税的税率一般为 26%，可能会因为适用（如有）双重税收协定而减少。但是，若该股息是支付给欧盟成员国或欧洲经济区中白名单国家成员国居民并且须纳税的非意大利居民实体，26% 的预扣税率将减至 1.375%。由于公司所得税率降低，从 2017 纳税年度开始，支付给欧盟成员国或欧洲经济区中白名单国家成员国居民并且须纳税的非意大利居民实体的股息预提税将减少至 1.2%。

如果非意大利居民的股东是一欧盟居民公司，但在意大利没有与股份有效连接的常设机构，他也有可能根据《母子公司指令》享受预提税豁免。

意大利居民的资本收益。通常适用于意大利商业实体处置股份和其他股权利益所得资本收益的意大利参与豁免，并不会当然地作为一项规则来适用（因此这些收益需要全额纳税），除非有证据证明该房地产公司进行了“活跃”的商业活动，而不仅仅进行租赁活动。在后一种情况下（且同时满足其他要求的情况下），这些收益（如有）如果是商业实体和个体户或者合伙企业获得的，则可以免除 95% 的公司所得税和 50.28% 的个人所得税。

个人获得的资本收益根据该股权是否是限制性股权，可以免除 50.28% 的个人所得税，或者需要缴纳 26% 的资本收益税，

非意大利居民的资本收益。由非意大利居民获得的资本收益如果是来自于处置一房地产公司的非限制性股权，且该非意大利居民在意大利没有与股份有效连接的常设机构，若（1）该股份在合法的市场上上市；（2）该非居民是一个白名单国家的居民；或（3）可适用的双重税收协定（如有）提供了豁免，则该资本收益不需要在意大利缴税。否则，该收益应当缴纳 26% 的资本收益税。

通过处置限制性股权而实现的资本收益数额的 49.72% 需要缴纳公司所得税和个人所得税，除非可适用的双重税收协定（如有）提供了豁免。

所得税——房地产投资基金

基金的纳税。从公司所得税的角度，意大利房地产投资基金被视为法人需要纳税。但是由一个或多个机构投资者完全控股的房地产投资基金（“机构房地产投资基金”）不需要缴纳企业所得税或者大区税。因此，除有限的例外情况外，由基金持有的包括销售房地产资产或者房地产公司的股权获得的资本收益、房地产公司的股息和租金在内的任何收入一般不需要纳税。

出于这个目的，机构投资者包括：

- 意大利政府或者其他意大利公共组织；
- 意大利集合投资基金（例如，投资基金）；
- 意大利社会保险实体和养老金计划；
- 意大利保险公司为了业务准备金所做的投资；
- 审慎监管下的意大利银行和金融中介公司；
- 上述白名单国家居民的非意大利人士和实体
- 意大利居民银行业基金会、私营“非营利”实体和合作企业；
- 由一个或多个上述实体所主要参股（50% + 1）的特殊目的公司，无论是直接参股还是间接参股。该特殊目的公司可能是公司制或者合同制，可能是意大利居民或者白名单国家居民。

房地产投资基金，除了机构房地产投资基金，如果他们完全符合《统一金融法》中“投资基金”的概念，就不需要缴纳企业所得税和大区税。特别是，这要求管理公司是独立的资产管理人并且根据适用的法规和该基金的规定对该基金的资产进行全权管理，并且存在“多个投资者”。

投资者纳税：意大利居民。意大利房地产投资基金付给意大利居民机构投资者收益——以及在对单元进行回赎/清算时付给投资者的金额和相同投资者认购该单元时所支付的金额的差额——需要缴纳 **26%** 的预提税，根据收款人的性质，该税款会作为常规所得税征收或者作为最终的预提税进行征收。对于支付给意大利养老基金和集合投资基金包括其他房地产投资基金的收益，不征收预提税。当预提税是作为常规所得税征收时（这种情况一般是意大利企业及更通常的情况是企业家人纳税人），该收益将被包含在收款人企业所得税或个人所得税（意大利个人所得税）的应税基数中，且已缴纳的预提税可以抵扣企业所得税或者个人所得税。当适用最终预提税时（这种情况一般是针对意大利个人以及非商业实体），该收益不包含在收款人的总收入中。

相同的待遇也适用于持股不超过 **5%** 的意大利居民非机构投资者。相反，持股超过 **5%** 的意大利居民非机构投资者适用穿透（透明）法。也就是说，基金层面累积的正数结果按比

例分配给该投资者且由他们纳税，无论基金如何进行分配。

因处置意大利房地产投资基金单元而实现的资本收益一般由投资者进行纳税。但是，所适用的税制根据投资者的性质来确定。

投资者纳税：非意大利居民。适用于非意大利居民源于设于意大利的常设机构的收入的税制，与意大利居民适用的税制相似。

支付给非意大利居民投资者（在意大利未有与房地产投资基金单元能够有效联系的常设机构）的收益——以及在对单元进行回赎/清算时付给投资者的金额和相同投资者认购该单元时所支付的金额的差额——应当按照如下要求纳税：

- 若该收益是支付给（1）设立在白名单国家的养老基金和集合投资基金（例如共同基金和投资基金）；（2）中央银行和主权基金；和（3）根据意大利订立的国际协定成立的组织，则不适用预提税；
- 支付给其他外国投资者的收益适用 **26%** 的预提税，无论其是不是机构投资者。如果该投资者是与意大利订立了生效的双重税收协定的国家的居民，则可能适用更低的协定税率。出于这个目的，意大利税务机关主张，在这种情况下适用的协定条款应当是关于利息支付的（OECD Model 第 11 条）。

若 (i) 该单元与上市的房地产投资基金有关，或 (ii) 投资者是 (a) 过往为其中一员的个人或实体之一（共同基金、中央银行等），或 (b) 白名单国家的纳税居民，则由机构投资者和持股低于 5% 的投资者（除机构投资者之外）通过处置意大利房地产投资基金单元所实现的资本收益无须在意大利纳税。在所有其它情况下，在意大利的资本收入都需要缴税，除非适用的双重纳税协定提供了豁免。

所得税——上市房地产投资信托

上市房地产投资信托的纳税。 上市房地产投资信托就以下事项产生的利润免交公司所得税和大区税：

- 租赁房地产资产；
- 处置拟用于租赁的房地产资产所获得的资本收益（和资本损失）；
- 其他上市房地产投资信托和未上市房地产公司就租赁活动产生的利润所支付的股息；
- 处置其他上市房地产投资信托和未上市的房地产公司的股权所获得的资本收益（和资本损失）；
- 投资于将其总资产价值的至少 80% 投入房地产资产、房地产资产上的物权的意大利房地产基金（“意大利合格房地产投资基金”）所得之收益（包括自可转让的租赁合同、许可关系、房地产公司股权中获得的收益），以及投资于出租其房地产资产的其他房地产投资基金（包括社会住宅地产投资基金）所得之收益；

- 处置意大利合格房地产投资基金的单元获得的资本收益（和资本损失）。

所有上述内容均被定义为“免税业务”。

其他来源的收入需要按标准缴纳企业所得税和大区税。

上市房地产投资信托必须将免税业务净利润的至少 70% 非配给其股东，该等利润与持有房地产资产、其他上市房地产投资信托和未上市的房地产公司的股份/股权利益以及意大利合格房地产投资基金的单元有关。

由处置房地产资产、投资上市房地产投资信托、未上市的房地产公司和意大利合格房地产投资基金单元获得的资本收益必须进行分配：以等于 50% 的数额代替 70% 的门槛并在实现资本收益的纳税年度后的两个纳税年度内。

投资者纳税：意大利居民。 支付给上市房地产投资信托股东的免税业务利润之上的股息需要缴纳 26% 的预提税。

支付给（1）其他上市房地产投资信托；（2）意大利集合投资基金；（3）意大利养老基金；和（4）根据 1997 年 11 月 21 日第 461 号立法法令第 7 条进行管理的资产的股息不征收预提税。

如果上市房地产投资信托的股份是由非商业个人持有的，那么预提税是全部税赋。其他情况下，股息要

缴纳预提税，然后会被完全包含在纳税人的应税基数中。

意大利参与豁免不适用于由处置上市房地产投资信托所实现的资本收益。由个体户、意大利商业合伙企业、意大利居民公司和非意大利居民的常设机构实现的资本收益会被完全包含在其企业所得税应税基数中。

对于由非商业个人居民持有的股份，税制根据该股份是否代表限制性股份而改变。如果上市房地产投资信托的股份是限制性的，处置它们所获得的资本收益需要由意大利居民个人全额缴纳个人所得税。如果该股份是非限制性的，任何收益需要缴纳 26% 的资本收益税。

投资者的纳税：非意大利居民。 规则为支付给上市房地产投资信托股东的免税业务利润之上的股息需要征收 26% 的预提税。意大利税务机关认为，《母子公司指令》不适用于上市房地产投资信托。但是，非居民可以享受由适用的双重税收协定规定的降低税率。

对于在意大利没有常设机构的非居民持有的股份，适用于资本收益的税制根据该股份是否是限制性而改变。如果上市房地产投资信托的股份是限制性的，由处置其获得的资本收益需要由非意大利居民全额缴税。双重税收协定可能会提供税务豁免。相反，意大利不向在意大利

境内无常设机构的非居民由非限制性股份实现的资本收益征税。

所得税——非上市的房地产公司

若满足下列条件，上市房地产投资信托的税制也适用于非上市房地产公司：

- 是所得税意义上的意大利居民；
- 主营业务是租赁房地产资产；
- 95% 股权由一个上市房地产投资信托所有（或者，由不止一个上市房地产投资信托共同所有）；
及
- 他们选择上市房地产投资信托税制和与控股的上市房地产投资信托进行国内纳税合并的税制。

所得税——房地产固定投资公司

适用于房地产投资基金的税制也适用于投资房地产资产的房地产固定投资公司。（见纳税——房地产投资基金）。

所得税——直接投资

在前一部分“税收——房地产公司”部分提到的考虑因素，基本也同样适用于意大利居民公司对房地产资产的直接投资。但是，根据意大利税法，仅在公司的资产主要由房地产资产组成而该房地产将被用于出租且至少三分之二的收入来源于房地产资产租金收入或主要体现该房地产商业价值的业务之收入的情况下，该公司方可全额扣除利息费用。

由非意大利居民在意大利进行的资产交易的所得税结果，取决于该非意大利居民是否被视为在意大利有常设机构。虽然非意大利居民公司对房地产资产的所有权本身并不等同于在意大利的常设机构，管理该房地产资产可能被视为在意大利设有常设机构。

如果存在一常设机构，后者将适用与意大利纳税人相似的税制。如果在意大利没有常设机构，拥有位于意大利的房地产资产的非意大利居民公司需要就该资产的名义租赁价值缴纳企业所得税（但不需要缴纳大区税）。如果该房地产资产被出租，95%的租金需要缴纳企业所得税（但不需要缴纳大区税）。由销售该资产获得的收益一般需要缴纳企业所得税，除非该资产已经被持有至少五年，则该收益免税。

房地产资产的本地税

房地产资产的所有权一般意味着市政税的适用。市政税由（1）房地产资产的持有税；（2）不可分割的市政服务税；和（3）固体废物税组成。

房地产资产的持有税：房地产资产的持有税的应税基数是，在相关年份 1 月 1 日时土地登记处的不动产名义租赁价值，加上名义租赁价值的 5%，乘上取决于该不动产地籍分类的从 55 到 160 范围内的系数。一般的税率是 0.76%但是该不动产所在的市政当局可能会将税率提高或者降低最多 0.3%。

有时可能会免除房地产资产的持有税（例如，建筑商或者修复公司销售不动产资产）。

不可分割的市政服务税：不可分割的市政服务税的应税基数和房地产资产的持有税相同。标准税率是 0.1%，但是市政当局可提高或者降低。

固体废物税：固体废物税的应税基数根据不动产和空地所占面积计算。根据地籍分类（不动产登记），市政当局可能会假设应税基数是不动产和空地所占面积的 80%。

与不动产资产相关的间接税

资产收购——销售房地产资产（不含土地）				
资产出售方	常规住宅资产	社会福利住房（非主要住宅*）	主要住宅（非社会福利住房）	商业资产
非增值税纳税人	登记税：9% ^{**} （最少数额： 1000 欧元） 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	登记税：9% ^{**} （最少数额： 1000 欧元） 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	登记税：2%（最少数额： 1000 欧元） 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	登记税：9% ^{**} 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元
增值税纳税人（非房地产的建造者或者主要修复人）	免交增值税 登记税：9% ^{**} （最少数额： 1000 欧元） 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	免交增值税或者根据选择缴纳 10% 的增值税/通过反向征税机制适用增值税 ^{****} 登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元 地籍税：200 欧元	免交增值税 登记税：2%（最少数额： 1000 欧元） ^{***} 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	免交增值税或者根据选择缴纳 22% 的增值税/通过反向征税机制适用增值税 ^{****} 登记税：200 欧元 抵押税：3% [*] 地籍税：1% ^{**} （如果房地产投资基金或者房地产固定资本投资公司 是卖方或买方，抵押税和地籍税分别是 1.5% 和 0.5%）
增值税纳税人，并且在近 5 年内建造或者主要修复了该房地产	10% 的增值税 ^{*****} 登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元 地籍税：200 欧元	10% 的增值税 登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元 地籍税：200 欧元	4% 的增值税 登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元 地籍税：200 欧元	22% 的增值税 ^{*****} 登记税：200 欧元 抵押税：3% ^{**} 地籍税：1% ^{**} （如果房地产投资基金或者房地产固定资本投资公司 是卖方或者买方，抵押税和地籍税分别是 1.5% 和 0.5%）
增值税纳税人，是房地产的建造者或者主要修复人（但非近 5 年内）	免交增值税或者根据选择缴纳 10% 的增值税 ^{****} /通过反向征税机制适用增值税 ^{****}	免交增值税或者根据选择缴纳 10% 的增值税/通过反向征税机制适用增值税 ^{****} 登记税：200 欧元	免交增值税或者根据选择缴纳 4% 的增值税 登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元	免交增值税或者根据选择缴纳 22% 的增值税 ^{****} /通过反向征税机制适用增值税 ^{****}

	登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元 地籍税：200 欧元	抵押税：200 欧元 地籍税：200 欧元	元 地籍税：200 欧元	登记税：200 欧元 抵押税：3%** 地籍税：1%** （如果房地产投资基金或者房地产固定资本投资公司 是卖方或者买方，抵押税和地籍税分别是 1.5%和0.5%）
--	--	--------------------------	-----------------	---

*主要住宅指 1986 年 4 月 26 日第 131 号法令（之后被修订）规定的“第一间房子”。

** 2016 年 12 月 31 日之前，在法院拍卖中购买房地产的从事商业活动的企业家或者实体都需要缴纳每项 200 欧元的固定登记、抵押和地籍税以代替按比例缴付的适用税项。该纳税优惠适用于房地产资产在购买后 24 个月内被再次出售的情况。如果购买者没有在上述期间内再次出售该房地产资产，就应当适用普通情况下的税制以及 30%的罚款和利息。

*** 2016 年 12 月 31 日之前，在法院拍卖中购买房地产的可以适用主要住宅税制的个人需要缴纳每项 200 欧元的固定登记、抵押和不动产税以代替按比例缴付的适用税项。该纳税优惠适用于房地产资产在购买后 5 年内没有被再次出售的情况。如果购买者在上述期间内再次出售该房地产资产，就应当适用普通情况下的税制以及 30%的罚款和利息。

**** 反向征税机制只适用于购买者是增值税纳税人的情况。

***** 如果该房地产是豪华住宅，税率为 22%。

***** 如果（1）该房地产是建造者出售的“物业多比尼”，或者（2）是修复公司出售的其进行了主要修复的房地产，税率为 10%。

销售土地/土地出资				
土地出售者	分区*	除分区以外的土地	农业用地	小型农庄地产的优惠税制**
非增值税纳税人	登记税：9%（最少数额：1000 欧元） ***/***/***** 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	登记税：9%（最少数额：1000 欧元） ****/***** 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	登记税：9%（最少数额：1000 欧元）； 如果购买者不是一个合格的农民，适用 15% 的税率（最少数额：1000 欧元） ****/***** 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元 地籍税：1%*****
增值税纳税人	22%的增值税 登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元 地籍税：200 欧元	超出增值税的范围 登记税：9%（最少数额：1000 欧元） ****/*****	超出增值税的范围 登记税：9%（最少数额：1000 欧元）； 如果购买者不是	超出增值税的范围 登记税：200 欧元 抵押税：200 欧元

		抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	一个合格的农民，适用 15% 的税率（最少数额：1000 欧元） ****/***** 抵押税：50 欧元 地籍税：50 欧元	地籍税：1% *****
--	--	------------------------	--	-----------------

*分区指根据特定的监管手段，可被房地产承包商开发的一种土地，可建造住宅地产或商业地产。

** 只有在该土地被出售给特定的合格农民或者农场企业主时，才可以适用该税制。

*** 意在开发为建造商业地产的以分区出资的情况下，如果该商业地产可以在 5 年内建设完毕，适用 4% 的税率。

**** 如果该出资是投资于另一个欧盟成员国有注册办公室或者管理场所的公司，适用 200 欧元的登记税。

***** 2016 年 12 月 31 日之前，在法院拍卖中购买房地产的从事商业活动的企业家或者实体都需要缴纳每项 200 欧元的固定登记、抵押和不动产税以代替按比例缴付的适用税项。该纳税优惠适用于房地产资产在购买后 24 个月内被再次出售的情况。如果购买者没有在上述期间内再次出售该房地产资产，就应当适用普通情况下的税制以及 30% 的罚款和利息。

资产交易——业务出售（营业中的公司）

业务出售不在增值税的纳税范围内，无论卖方是否是增值税纳税人。业务出售需要缴纳登记税。如果该业务在意大利境内，则应当支付登记税，即使转让契据是在意大利境外签订的。

若在转让契据中，卖方和买方清楚地声明了转让资产每一部分的价格，每一资产的价格（减去按比例分配的负债）将适用不同的税率。可适用以下税率：

- 应收账款：0.5%（意大利税务机关似乎有不同意见，可能适用 3% 的税率）；
- 不动产资产：一般是 9%（若将农田销售给一非合格农民人士，税率是 15%）；

- 其他有形资产（不包括汽车和船舶）以及无形资产（包括商誉）：3%。

如果双方当事人没有按比例分配总价格，就将只有一个税率。这会是大体上可以适用于该业务所包含的不同资产的税率中最高的一个（例如，如果该业务包括房地产，税率就是 9%），并且该税率将适用于买方支付的总对价。

意大利税务机关若认为双方当事人申报的价格低估了该业务的价值，他们可能会无视双方当事人在合同中报告的对价，并评估出转让该资产（包括商誉）应适用的一个更高价值。

如果该业务也包括房地产资产，也适用 50 欧元的抵押税和 50 欧元的地籍税。

股权收购——转让意大利有限责任公司的股权

出售意大利有限责任公司的股权可免交增值税。此类销售一般通过公证书进行，并且必须在意大利税务机关进行强制性登记。适用 200 欧元的登记税。

转让意大利股份公司的股权

销售意大利股份公司的股权可免交增值税。若该销售是通过公证书或者经签字公证的非公证契据进行的，该销售适用 200 欧元登记税。若是通过背书转让的，该转让不需要在意大利税务机关进行登记，因此不需要缴纳登记税。

此外，如果意大利股份公司（在意大利设有注册办公室）的股权被转让（无论是通过销售还是出资），购买者必须就购买价格支付 0.2%（若是上市股份则为 0.1%）的金融交易税，但有例外（例如，在同一个集团内转让或者在并购中转让）。

租赁

租赁商业资产可免交增值税，但出租人选择就该租赁缴纳增值税的除外。在任何情况下，租金也适用 1% 的登记税。

租赁非商业资产可免交增值税，除非出租人在下列情况下选择就该租赁缴纳增值税：出租人是增值税纳税人，且建造或者实质性修复了该被出租资产，或是社会福利住房。

若没有选择增值税，租金将适用 2% 的登记税。

商业租金需要缴纳增值税。如果该商业资产的价值超过 50% 是与房地产有关的，也适用 1% 的登记税。

联系律师

若想获取更多信息，请联系您的律所委托代表或以下所列律师之一。普通邮件信息可通过我们的“联系”表格进行发送，详见 www.jonesday.com/contactus/

胡海平

上海
+86.21.2201.8006
phu@jonesday.com

Alessandro E. Corno

米兰
+39.02.7645.4001
acorno@jonesday.com

Marco Lombardi

米兰
+39.02.7645.4001
mlombardi@jonesday.com

Luca Ferrari

米兰
+39.02.7645.4001
lferrari@jonesday.com

Matteo Troni

米兰
+39.02.7645.4001
mtroni@jonesday.com

Carla Calcagnile

米兰
+39.02.7645.4001
ccalcagnile@jonesday.com

Sara Rizzon

米兰

+39.02.7645.4001

srizzon@jonesday.com

以上文章为翻译版，阅读英文原版请点击：

<http://www.jonesday.com/overview-of-real-estate-investments-in-italy-08-18-2016/>

众达出版物不应被视为针对某事件或情形发表的法律意见。众达出版物旨在为读者提供一般信息。未经众达书面同意，任何人不得在其它出版物或诉讼中引用或引述众达出版物的内容。众达保留批准他人引用或引述众达出版物内容的权利。众达发表出版物的目的并非试图与读者建立律师和客户的服务关系；读者收到众达出版物也不表示律所与读者之间会构成律师和客户的关系。众达出版物中的观点仅属于作者的个人观点，并不一定代表律所的观点。