



Kenniscentrum VermogensAdvies

Tweede woning in Italië in 2018

Dit informatieblad is specifiek bedoeld voor inwoners van Nederland met een tweede woning in Italië. Let erop dat afwijkende regels gelden als u (permanent) in Italië woont! De informatie is gebaseerd op fiscale cijfers voor 2018. Bedragen luiden in euro's.

Italiaanse belastingen

Hierna noemen we de belangrijkste Italiaanse belastingen waarmee u te maken krijgt bij aankoop, bezit en overdracht van een tweede woning. Uitgangspunt daarbij is dat u de woning hoofdzakelijk voor eigen gebruik houdt. En niet structureel verhuurt.

Overdrachtsbelasting

Bij aankoop betaalt de koper 9% overdrachtsbelasting over de overdrachtprijs. Daarnaast zijn vaste bedragen verschuldigd van elk 50 euro voor hypotheek- en kadasterbelasting. Ingeval de Italiaanse woning door schenking of vererving overgaat, hoeft de verkrijger geen overdrachtsbelasting te betalen. Alleen de hypotheek- en kadasterbelasting.

Inkomstenbelasting

Voor de inkomstenbelasting geldt een forfaitaire huurwaarde als inkomen uit de Italiaanse woning. Dit fictieve inkomen wordt afgeleid van de kadastrale waarde. Het forfaitaire inkomen uit tweede woningen bestemd voor eigen gebruik wordt met een derde verhoogd. Als de woning (ook) wordt verhuurd, is het belastbare inkomen het hoogste bedrag van de forfaitaire huurwaarde en het werkelijke huurinkomen.

Bij het bepalen van het werkelijke huurinkomen wordt een kostenaf trek toegestaan van ten hoogste 5% van de bruto huuropbrengst. Het inkomstenbelastingtarief loopt op van 23% tot maximaal 43%.

INKOMSTENBELASTINGTARIEF

Inkomen (in euro's)	Tarief
0 – 15.000	23%
15.001 – 28.000	27%
28.001 – 55.000	38%
55.001 – 75.000	41%
75.001 en hoger	43%

Bovenstaande tarieven worden verhoogd met een regionale opslag. Die varieert van 1,23% tot 3,33%. Daarnaast kunnen nog gemeentelijke en provinciale opslagen van toepassing zijn. Die kunnen oplopen tot 0,9%.

Vermogenswinstbelasting

Verkoopt u uw Italiaanse woning binnen 5 jaar met winst? Dan moet u over de verkoopwinst 20% inkomstenbelasting betalen. Volgens het door Italië en Nederland gesloten belastingverdrag mag Italië een dergelijke belasting ook heffen van inwoners van Nederland. De belastbare verkoopwinst is het (positieve) verschil tussen de verkoopprijs en de verwervingsprijs. Waarbij u op de verkoopprijs en de aankoopprijs bepaalde correcties mag toepassen. De gemaakte verkoopkosten mag u van de verkoopprijs aftrekken. En bij de verwervingsprijs mag u de koperskosten en eventueel gemaakte verbouwingskosten optellen.

Ingeval van vererving of schenking van de woning is deze vermogenswinstbelasting niet verschuldigd. Voor de verkrijger(s) van de woning gaat dan een nieuwe bezitstermijn lopen. Waarbij als nieuwe verkrijgingsprijs voor hen de aangepaste kadastrale waarde op dat moment geldt. Als erfgenamen de woning verkopen kort nadat ze deze hebben geërfd, hoeven ze dus geen vermogenswinstbelasting meer te betalen. Gesteld dat de waarde in de periode tussen verkrijging en verkoop niet is gestegen.

Verkoopt u de woning na een bezitsperiode van 5 jaar of langer? Dan hoeft u deze belasting niet te betalen.

Vermogensbelasting

Italië heft geen vermogensbelasting.

Onroerendezaakbelasting

Op gemeentelijk niveau wordt onroerendezaakbelasting geheven. Basis voor de heffing is de kadastrale huurwaarde plus 5%. En vermenigvuldigd met een factor tussen 55 en 160. Het algemene tarief bedraagt 0,76%. Kleine afwijkingen per gemeente zijn mogelijk.

Nederlandse aangifte IB (box 3)

Als inwoner van Nederland moet u al uw bezittingen en schulden opgeven in box 3 (voor zover deze niet in box 1 of box 2 worden belast). Dat geldt ook voor uw Italiaanse woning. Maar Nederland heeft met Italië in een belastingverdrag afgesproken dat Italië over de (inkomsten uit de) Italiaanse woning inkomstenbelasting (IB) mag heffen. U kunt daarom in uw Nederlandse aangifte IB vragen om vermindering van box 3 belasting. De vermindering betreft het aan het Italiaanse vermogen – waarde minus eventuele schulden in verband met de Italiaanse woning – toe te rekenen deel van de box 3-heffing. Daartoe deelt men het in de rendementsgrondslag begrepen Italiaanse vermogen door de totale rendementsgrondslag. En vermenigvuldigt deze breuk met de te berekenen box 3-heffing vóór de vermindering.

Gevolgen bij overlijden

Erfrecht

Erfrecht wordt vaak verward met erfbelasting. Erfrecht is burgerlijk recht en bepaalt onder andere wie van u erft als u geen testament hebt gemaakt. Erfbelasting is de belasting die uw erfgenamen over hun erfdeel moeten betalen. Nederland kent de zogenaamde 'wettelijke verdeling'. Deze heeft tot gevolg dat de langstlevende echtgenoot eigenaar wordt van al het vermogen in de nalatenschap. En dat kinderen voorlopig slechts een vordering op de langstlevende ouder krijgen. Door een (Nederlands) testament te maken kunt u afwijken van het wettelijke erfrecht. Dat wordt zowel door Nederland als door Italië erkend.

Sinds 17 augustus 2015 is de 'Europese erfrechtverordening' van kracht. Op grond hiervan zal Italië het erfrecht toepassen van het land waar de overledene zijn gewone verblijfplaats had. Bent u inwoner van Nederland, dan is dat dus het Nederlandse erfrecht. Van deze hoofdregel kunt u afwijken door in een testament een rechtskeuze te maken. Maar die rechtskeuze is beperkt tot het recht van het land waarvan u de nationaliteit hebt.

Behalve de Europese erfrechtverordening is er nu ook een Europese verklaring van erfrecht. Deze kan een Nederlandse notaris opstellen. Dit kan de afwikkeling van het Italiaanse deel van uw nalatenschap vergemakkelijken.

Erfbelasting

Als een persoon die geen inwoner van Italië is een in Italië gelegen woning nalaat, kan Italië erfbelasting heffen. Schulden in verband met de Italiaanse woning verlagen de heffingsgrondslag. In beginsel geldt de werkelijke waarde van de woning als uitgangspunt. Maar als de aangepaste kadastrale waarde lager is, kan van deze waarde worden uitgegaan. Italiaans onroerend goed waaraan een bijzondere culturele waarde wordt toegekend, wordt onder voorwaarden voor 50% vrijgesteld.

Nederland heft erfbelasting over alles wat een inwoner van Nederland nalaat, inclusief vermogen in het buitenland. Zo kan eventueel dubbele heffing ontstaan. Maar dat levert meestal geen nadelige gevolgen op (zie hierna).

Erft de echtgenoot (een aandeel in) de Italiaanse woning? Dan geldt in Italië een vrijstelling van 1.000.000 euro. Ook bloedverwanten in de rechte linie, zoals (klein)kinderen en (groot)ouders, hebben in Italië een vrijstelling van 1.000.000 euro per persoon. Bedraagt het erfdeel meer dan het vrijgestelde bedrag? Dan betalen zij over het meerdere een vast tarief van 4%. N.B. Een huwelijk tussen personen van gelijk geslacht wordt in Italië niet erkend. Voor de erfbelasting vallen zij in de groep van overige verkrijgers (zie hierna).

Broers en zusters hebben een vrijstelling van 100.000 euro per persoon en betalen een vast tarief van 6% over het meerdere. Het tarief van 6% geldt ook voor overige bloedverwanten tot in de 4e graad en voor aanverwanten tot in de 3e graad; voor hen geldt echter geen vrijstellingsbedrag.

Overige verkrijgers, waartoe ook ongehuwd samenwonende partners en gehuwden van gelijk geslacht worden gerekend, betalen 8% over hun gehele verkrijging, zonder vrijstelling.

TABEL ITALIAANSE ERFBELASTING

Verkrijger	Vrijstelling	Tarief
Echtgenoot	1.000.000	4%
Bloedverwanten in rechte linie	1.000.000	4%
Broers en zusters	100.000	6%
Bloedverwanten tot 4e graad	-	6%
Aanverwanten tot 3e graad	-	6%
Overige verkrijgers	-	8%

Voorkoming dubbele erfbelasting

Nederland en Italië hebben geen verdrag gesloten dat dubbele heffing van erfbelasting voorkomt. Maar als u als inwoner van Nederland overlijdt, kunnen uw erfgenamen wel een beroep doen op het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001. Uw erfgenamen mogen de erfbelasting die ze in Italië betalen in principe aftrekken van de erfbelasting die ze in Nederland moeten betalen. Maar als de Nederlandse erfbelasting over de Italiaanse woning lager is dan de Italiaanse aanslag, mogen ze alleen het lagere bedrag aftrekken. Een erfgenaam die vanwege een vrijstelling in Nederland geen erfbelasting hoeft te betalen, kan helemaal geen Italiaanse erfbelasting verrekenen.

In de meeste gevallen kunnen erfgenamen de eventueel verschuldigde Italiaanse erfbelasting volledig verrekenen met de Nederlandse aanslag erfbelasting. De Italiaanse tarieven zijn veel lager dan de Nederlandse. In Nederland betalen partner en kinderen 10% over de eerste 123.248 euro van de belaste waarde. En 20% over al het meerdere. Overige verkrijgers betalen 30% over de eerste 123.248 euro en 40% over het meerdere.

Dit kan bijvoorbeeld anders zijn in een situatie van ongehuwd samenwonende partners of echtgenoten van gelijk geslacht. In Nederland geldt dan veelal eenzelfde vrijstelling als voor echtgenoten van (maximaal) 643.194 euro. In Italië betalen zij vanaf de eerste euro 8% erfbelasting. Dit kan in bepaalde gevallen leiden tot deels niet verrekenbare Italiaanse erfbelasting.

De financiering van uw woning

De manier waarop u de financiering van uw Italiaanse woning regelt, kan van invloed zijn op de fiscale gevolgen. Zowel in Italië als in Nederland.

Beschikt u over eigen vermogen, in privé (box 3) of binnen uw BV? Dan gaat u het rendement op dat vermogen voortaan missen, als u het investeert in de Italiaanse woning. Neemt u een lening? Dan blijft uw eigen vermogen beschikbaar voor belegging. Maar gaat u wel rente betalen over de lening. Lenen is voordelig als de netto rentekosten lager zijn dan het netto rendement dat u op uw eigen vermogen kunt behalen.

De aanwezigheid van een financieringsschuld is direct van invloed op de vermindering van inkomstenbelasting (box 3) in Nederland. Alleen voor zover de waarde van de Italiaanse woning meer bedraagt dan de schulden in verband met die woning, hebt u recht op belastingvermindering.

Een financieringsschuld verlaagt het bedrag waarover uw erfgenamen in Italië erfbelasting moeten betalen. Maar vaak betalen zij vanwege de relatief hoge vrijstellingsbedragen toch al geen Italiaanse erfbelasting. En moeten zij toch Italiaanse erfbelasting betalen? Dan is de Italiaanse erfbelasting normaliter lager dan de Nederlandse erfbelasting. En kunnen zij de Italiaanse erfbelasting volledig verrekenen met hun Nederlandse aanslag. Bij ongehuwd samenwonende partners en gehuwden van gelijk geslacht kunnen wél nadelige situaties ontstaan. Een financieringsschuld kan dat nadeel voorkomen.



Schulden hebben een beperkte invloed op de Italiaanse inkomstenbelasting die u betaalt ingeval van verhuur. De kostenaf trek bedraagt maximaal 5% van de huuropbrengsten.

Gebruik van een vennootschap

Aanschaf van de woning via een vennootschap levert doorgaans meer nadelen op dan voordelen. Of dat nu een Nederlandse BV is of een Italiaanse tegenhanger, de società a responsabilità limitata (S.r.l.). Het belastingverdrag tussen Nederland en Italië bepaalt dat Italië belasting mag heffen over inkomsten uit de woning. En ook over vermogenswinsten (waardestijging). Het tarief van de Italiaanse vennootschapsbelasting bedraagt 24%.

Voor privé-gebruik moet u een zakelijke gebruiksvergoeding betalen aan de BV of S.r.l. Die is voor u privé niet aftrekbaar. Maar voor de vennootschap wél belast. Ook inkomsten uit verhuur aan derden worden met Italiaanse vennootschapsbelasting belast. Verkoopt de vennootschap de woning met winst? Dan is ook die winst belast met 24% Italiaanse vennootschapsbelasting. Het maakt daarbij niet uit hoelang de vennootschap de woning in bezit heeft gehad.

Op wat na vennootschapsbelasting overblijft, komt nog een Nederlandse inkomstenbelastingclaim van 25% te rusten (box 2). Waarmee de totale belastingdruk op alle voordelen op 43% komt.

Disclaimer

De in dit document aangeboden informatie is opgesteld door ABN AMRO Bank N.V. en is bedoeld als informatie in algemene zin en is niet toegespitst op uw persoonlijke situatie. De informatie mag daarom nadrukkelijk niet beschouwd worden als een advies of als een voorstel of aanbod tot 1) het aankopen of verhandelen van financiële instrumenten en/of 2) het afnemen van beleggingsdiensten noch als een beleggingsadvies. Beslissingen op basis van de informatie uit dit document zijn voor uw eigen rekening en risico. De informatie en de voorwaarden die van toepassing zijn op door ABN AMRO aangeboden financiële instrumenten en beleggingsdiensten verleend door ABN AMRO kunt u vinden in de Voorwaarden Effectendienstverlening ABN AMRO en het Informatieblad Effectendienstverlening ABN AMRO die verkrijgbaar zijn via www.abnamro.nl/beleggen.

Hoewel ABN AMRO tracht juiste, volledige en actuele informatie uit betrouwbaar geachte bronnen aan te bieden, verstrekt ABN AMRO expliciet noch impliciet enige garantie dat de aangeboden informatie in dit document juist, volledig of actueel is. ABN AMRO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. De in dit document opgenomen informatie kan worden gewijzigd zonder voorafgaand bericht. ABN AMRO is niet verplicht de hierin opgenomen informatie te actualiseren of te wijzigen.

ABN AMRO en/of haar agenten of onderaannemers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige schade (met inbegrip van gederfde winst), die op enigerlei wijze voortvloeit uit de informatie die u in dit document wordt aangeboden of het gebruik daarvan.

ABN AMRO, of de rechthebbende, behoudt alle rechten (waaronder auteursrechten, merkrechten, octrooien en andere intellectuele eigendomsrechten) met betrekking tot alle in dit document aangeboden informatie (waaronder alle teksten, grafisch materiaal en logo's). Het is niet toegestaan de informatie uit dit document te kopiëren of op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden of te vermenigvuldigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ABN AMRO of rechtmatige toestemming van de rechthebbende. U mag de informatie in dit document wel afdrucken voor uw eigen persoonlijk gebruik.