

LEGISLAZIONE IMMOBILIARE IN UNGHERIA

Anno
2016

Studio Legale Avv. Bálint Halmos
+361 321 1245, +3670 2904028
www.legal-society.com, info@legal-society.com
diritto immobiliare
diritto infocomunicazione

TIPOLOGIA DELL'INVESTIMENTO

○ SVILUPPO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE

- Acquisto di un lotto edificabile
- Costruzione di centri commerciali
- Costruzione di edifici adibiti ad uso ufficio
- Costruzione di centri logistici
- Altro



○ SVILUPPO IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO RESIDENZIALE

- Acquisto di palazzi monumentali e storici
- Acquisto di struttura alberghiera
- Costruzione di edifici residenziali
- Sviluppo di sottotetti (acquisto di un sottotetto edificabile)



TIPOLOGIA DELL'INVESTIMENTO

○ Cartolarizzazione – Bando

- Acquisto dal Comune locale
- Acquisto dal Tesoro
- Acquisto dallo Stato



○ Acquisto di appartamenti

○ Acquisto di terreni agricoli

SVILUPPO IMMOBILIARE

QUESITI SOCIETARI

○ Modalità di acquisto

Acquisto diretto (casa principale)?

- L'acquisto di casa principale è sottoposto alla concessione del permesso di acquisto.

Acquistare tramite società (filiale) di diritto ungherese?

- Qualora uno straniero abbia acquistato un immobile, qualora intenda utilizzare lo stesso concedendolo in locazione, dovrà, ai sensi della vigente normativa ungherese, costituire una filiale in Ungheria. A tale proposito, sarà soggetto ad imposta in Ungheria.

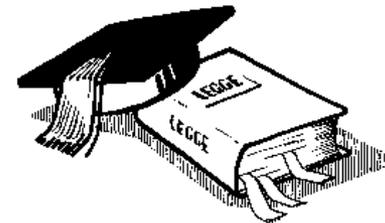
○ Costituzione di società di diritto ungherese

- Srl.
- S.p.A.

○ Legge applicabile

Legge n. V del 2013 – Codice civile

Legge n. V del 2006 – Procedimento societario



SVILUPPO IMMOBILIARE

QUESITI SOCIETARI

○ Srl.

- Capitale minimo
 - 3.000.000.-HUF (10.000.-EURO)
- Spese vive
 - Imposta, spese per la pubblicazione, costo di traduzione (cc.700.-EURO)
- Soci
 - Società unipersonale,
 - Persone fisiche, persone giuridiche, ungheresi e stranieri
- Amministratore
- Assemblea
- Revisore (legge sulla contabilità)



SVILUPPO IMMOBILIARE

QUESITI SOCIETARI

- **S.p.A. (chiusa / aperta)**
 - **Capitale minimo (S.p.A. privata/chiusa)**
20.000.000.-HUF (80.000 EURO)
 - **Spese vive:** imposta, spese per la pubblicazione, costo di traduzione
(cc. 700.-EURO)
 - **Azionisti**
 - Società unipersonale,
 - Persone fisiche, persone giuridiche, ungheresi e stranieri
 - **Consiglio di Amministrazione**
 - **Direttore generale – Amministratore delegato**
 - **Collegio Sindacale**
 - **Revisore**



COMPRAVENDITA

- Acquirente ungherese



- Acquirente straniero (persona fisica e persona giuridica) permesso per l'acquisto

- autorizzazione da parte dell'Ufficio Amministrativo della Capitale o della Provincia in cui si trova l'immobile (*Dec. Gov. 251/2014. (X. 2.)*)
- L'autorizzazione potrà essere rilasciata qualora si ritenga che l'acquisto non leda interessi di particolare rilevanza per i governi locali od altri interessi pubblici.
- ***per i cittadini dei Paesi membri della UE non è più necessaria la richiesta di permesso per l'acquisto di un immobile ad uso abitativo primario.***

COMPRAVENDITA OGGETTO DI ACQUISTO



- **Terreno agricolo**
- Regolamento severo per tutti i cittadini stranieri che intendano acquistare ed investire in terreni agricoli
- Legge n. LV del 1991

- **Palazzo Storico-Monumentale**
- Acquisto sottoposto al permesso del Comune locale e all'autorizzazione rilasciata dalla Sovrintendenza

- **Acquisto di una società proprietaria dell'immobile**
(Acquisto di quote sociali o di azioni)

COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ



- Principio „*consensualistico*” vs. „*principio realistico*”
- Il passaggio di proprietà è perfezionato con la trascrizione nel registro immobiliare
- Registro immobiliare (*Legge n. CXLI del 1997 sul Catasto*)
- L'immobile viene registrato dall'Ufficio Catastale territorialmente competente, in base al suo n. Topografico

ASPETTI FISCALI

LEGGE N. XCIII DEL 1990 SULLE IMPOSTE

Acquisto – Compravendita (trasferimento di proprietà dell'immobile)



- L'imposta in caso di passaggio della proprietà è **a carico dell'acquirente** dell'immobile.
- Nel caso in cui l'immobile oggetto della compravendita sia un immobile avente come destinazione l'uso abitativo, l'imposta è pari al 4 % del prezzo di mercato.
- **valore di mercato** (base dell'imposta)
- Il valore di mercato dell'immobile deve essere stabilito *“nel momento in cui l'avvocato ha controfirmato il contratto di compravendita e comunica l'acquisto della proprietà al Catasto, oppure nel momento in cui l'Ufficio Catastale registra e trascrive la proprietà dell'acquirente”*.

AGEVOLAZIONI FISCALI



○ Imposta ridotta

- Qualora un immobile venga acquistato da un imprenditore o da società che esercitano come attività principale la compravendita (commercio) di immobili, l'aliquota di imposta è pari al 2% del prezzo di compravendita (*articolo 23/A della legge 93 del 1990*).
- Qualora l'acquirente di un terreno, sul quale è possibile costruire-edificare appartamenti, si impegni a costruire su tale terreno, il pagamento della imposta sul trasferimento di proprietà immobiliare a carico dell'acquirente verrà sospesa. L'acquirente, al fine di ottenere la definitiva cancellazione dell'imposta, entro il termine massimo di quattro anni dal deposito (presso il Catasto) del contratto (di compravendita) dovrà aver completato i lavori di costruzione ed essere in possesso del certificato d'uso e di agibilità degli immobili.

CARTOLARIZZAZIONE – ACQUISTO TRAMITE BANDI

- I. PATRIMONIO LOCALE (PATRIMONIO DEL COMUNE)
 - GESTORE DEL PATRIMONIO É IL COMUNE LOCALE OPPURE UNA SOCIETÁ ECONOMICA GESTITA DALLO STATO

- II. PATRIMONIO STATALE

- Gestori del patrimonio Statale (fino al 2007)
 - **Gestore del Patrimonio del Tesoro (KVI)**
 - Organo del Ministero delle Finanze

 - **Società delle Privatizzazioni (ÁPV Zrt.)**
 - Coordinamento di privatizzazione delle aziende statali

 - **Fondo Nazionale dei Terreni Agricoli (NFA)**
 - Gestore del patrimonio agricolo statale

- **Gennaio 2008 – Gestore del Patrimonio Statale**
 - Il nuovo «*Organo direzionale*» inizierà la sua attività dal 01 gennaio 2008.
 - Successore legale di KVI, ÁPV Zrt e NFA



○ GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Studio Legale Avv. Bálint Halmos
+361 321 1245, +3670 2904028
www.legal-society.com, info@legal-society.com
diritto immobiliare
diritto infocomunicazione

