

3 cose interessanti da sapere per chi vuole acquistare casa a Budapest

1) Mercato degli investimenti in ambito residenziale

L'acquisto di immobili ad uso abitativo è libero da vincoli sia per le persone fisiche che giuridiche ungheresi e straniere.

Le procedure di acquisto di un immobile residenziale in Ungheria possono essere svolte da un avvocato che nel caso specifico rappresenta lo Stato, controlla la congruenza della documentazione e svolge l'attività come un notaio in Italia.

Stabilmente oltre il 45% delle transazioni sul mercato di Budapest è fatto ai fini di investimento: il valore medio delle transazioni è salito a circa 83.000 Euro per 67 metri quadri, segnando un +23% rispetto all'anno passato.

Le zone del centro di Budapest, in particolare il V distretto, evidenziano prezzi al m.q. di circa 2.500 euro e in media si necessitano di 103 giorni di vendita. Questa velocità di vendita, considerato il prezzo elevato, è caratterizzata da una preferenza di circa il 14% rispetto agli altri distretti interessanti per gli investitori. Questo dovrebbe portare ad un incremento del prezzo medio, dato che gli immobili a disposizione in questa zona sono sempre meno presenti sul mercato.

2) Aspetti fiscali

L'imposta di registro è pari al valore del 4% dell'immobile, che viene pagata successivamente al rogito, dopo la comunicazione dell'ispettorato delle finanze ungherese. L'imposta sugli immobili può arrivare fino a 1.772 ft. a metro quadro, a secondo delle scelte del comune, da corrispondere ogni anno, in 2 rate, ogni 15 marzo e 15 settembre, nella generalità dei casi, se l'immobile è a reddito.

Di recente è stata introdotta dal Governo l'abbassamento dell'IVA al 5% per l'acquisto di nuove abitazioni, che riguardano principalmente appartamenti condominiali di 150 mq o case indipendenti fino a 300 mq. Per quel che concerne l'imposta sul reddito, se l'immobile è rivenduto nei 5 anni si paga il 16% del differenziale tra acquisto e vendita. La base diminuisce del 20% ogni anno a partire dal primo fino a 0 per il quinto anno.

Nel caso di affitti di immobili si paga il 16% e se l'affitto totalmente percepito nell'anno supera la cifra di circa 3.400 euro. Inoltre si deve versare una ulteriore imposta sanitaria pari al 14% sul percepito fino ad un massimo di circa 1.200 euro annui.

3) Redditività media di mercato

Il mercato degli affitti è molto dinamico e porta a rendimenti interessanti soprattutto se confrontati al netto delle imposte sull'investimento rispetto all'Italia.

La redditività è favorita dalla presenza sul mercato di agenzie specializzate che affittano a seconda delle zone. Il rendimento netto oscilla tra il 5% e il 7%.

dr. Lorenzo Amato

in collaborazione con Studio Legale Avvocato Bálint Halmos.