

COME INVESTIRE NEL SETTORE IMMOBILIARE IN UNGHERIA COME SI PUÒ RISPARMIARE IL 5% DEL PREZZO DI ACQUISTO (NETTO) SU UN APPARTAMENTO

Per tutti gli investitori del settore immobiliare nel centro storico di Budapest, ad oggi è possibile approfittare dei vantaggi che le case di nuova costruzione offrono agli acquirenti. Questi appartamenti occupano generalmente una ottima „ubicazione”, sono spesso realizzati attraverso ristrutturazioni di palazzi storici oppure mediante sopraelevazione e di conseguenza, è possibile approfittare sia dei vantaggi attribuiti e riconosciuti ai palazzi storici e di pregio culturale di una capitale europea come Budapest sia di beneficiare della modernità, comodità e tecnologia delle case di nuova costruzione.

Proprio per sue caratteristiche, nonostante la crisi economica che ha colpito fortemente anche il settore immobiliare ungherese, il mercato degli appartamenti di nuova costruzione collocati nell'area storica non ha subito un calo come il mercato immobiliare ungherese in sé.

Nonostante il gran numero di investimenti (molti provenienti anche dall'Italia), per l'acquisto di una unità immobiliare nel centro di Budapest, **pochi sono ad oggi consapevoli che l'ordinamento ungherese consente un risparmio enorme del capitale pari al 5% nel caso di acquisto di case nuove.**

Si osserva che tale aliquota fino all'anno 2015 è stata del 27% e pertanto per i pagamenti effettuati entro l'anno 2015 e per gli atti di compravendita o per i compromessi vanno applicate le aliquote al 27%.

Concetto giuridico e aliquota dell'IVA nel caso di compravendita immobiliare.

La legge n. 127 del 2007 sull'IVA stabilisce che al prezzo di vendita di un immobile di nuova costruzione (entro il secondo anno a partire dalla data del rilascio del permesso di agibilità) si debba aggiungere l'IVA, la cui aliquota attualmente è del 5%.

Esempio Pratico

Ipotizziamo che l'acquirente voglia acquistare un immobile il cui prezzo finale sia pari a 100.000 Euro.

All'interno di tale somma di 100.000 Euro bisogna considerare un importo di IVA pari a circa 4.762 Euro.

Tale somma di IVA può essere recuperata dall'acquirente finale.

- **Chi può dunque recuperare l'IVA?**
- **Chi può ridurre i costi dell'acquisto dell'appartamento di nuova costruzione?**

Rispondiamo qui di seguito a questi interessanti quesiti.

L'ordinamento ungherese consente la possibilità di recupero dell'IVA alle società economiche registrate dall'Ufficio delle Entrate (NAV) come soggetti aventi partita IVA.

Per ottenere tale qualifica, l'acquirente che intende recuperare l'IVA deve costituire una società di diritto ungherese (che può anche essere una società unipersonale), e dovrebbe inoltre registrarsi come soggetto possessore di IVA per le operazioni immobiliari.

I costi per la costituzione ed il mantenimento di una semplice Srl in Ungheria, sono assolutamente irrilevanti se paragonati al risparmio ottenuto, sono la chiave di volta di questo meccanismo, con un **considerevole risparmio per gli investitori**;

Si osserva una circostanza assai univoca quando, qualora l'acquirente intenda procedere nel recupero dell'IVA, l'appartamento acquistato deve essere utilizzato nell'ambito di una propria attività economica, ovvero l'appartamento deve essere dato in affitto, oppure deve essere rivenduto.

Procedura di recupero dell'IVA

Ai sensi della legge ungherese ed ai sensi della prassi svolta dall'Ufficio delle Entrate, il procedimento di recupero dell'IVA può realizzarsi solo in seguito alla conclusione della compravendita.

Al fine di poter recuperare l'IVA, l'acquirente dell'appartamento dovrebbe esibire i seguenti documenti all'Autorità:

- Documenti relativi all'acquisto (contratto di compravendita, fattura etc.);
- Verbale di consegna dell'appartamento;
- Documenti attestanti l'utilizzo dell'appartamento acquistato (Contratto di Locazione, Annunci etc.).

Conclusione

Alla luce della prassi, si può constatare che gli acquirenti che intendono risparmiare l'importo del 5% sul prezzo di acquisto finale di un appartamento di nuova costruzione devono tenere in considerazione le seguenti condizioni:

- *Il recupero dell'IVA è possibile nel caso di acquisto di un appartamento di nuova costruzione;*
- *L'acquirente deve essere soggetto possessore di IVA (Società economica);*
- *L'acquirente deve essere registrato regolarmente presso l'Ufficio delle Entrate;*
- *L'immobile deve essere dato in affitto o rivenduto;*
- *Nel recupero dell'IVA occorre dunque presentare tutti i documenti relativi all'operazione immobiliare sopra citati.*

Lo Studio **dell'Avv. Dr. Balint Halmos e i suoi collaboratori**, restano a disposizione del cliente per curare tutti gli aspetti relativi alla compravendita immobiliare, in maniera professionale e puntuale.