

DOING BUSINESS IN ITALY

FOCUS REAL ESTATE

INVESTINITALY.COM

目次

イタリアにおける不動産投資

1. 不動産の所有権
2. 不動産の所有による収入
3. 不動産賃貸
4. 建物のリース契約に係る登録税
5. 不動産の譲渡に係る間接税および直接税

イタリアにおける不動産投資

イタリアの法律では、**不動産**には建物、構造物、そして一般的には、自然にあるいは人工的に地面に設置されたあらゆるものが含まれる。

イタリアの法律は不動産物件の購入または売却、並びに物件の譲渡を告知する特別な制度に関する規則を定めている。

1. 不動産の所有権

新規の所有権を取得する方法

不動産の**新規の所有権**は、継承または時効取得によって得ることができる。

- **継承**: 継承とは、二つ以上の物件または物件の一部を、大きな損傷を与えずに切り離すことができないような方法で結合されている場合である。そして、所有者同士で特定の取り決めがない場合、主たる物件の所有者がその補助的な物件を購入しなければならない。
- **時効取得**: 時効取得による取得とは、物件が第三者によって少なくとも**20年間**は誠実に利用され、その間所有者が使用していない場合に生じる。
こうした場合では、物件の権利は使用者（所有権または実際の使用权）に与えられ、行使されていない権利は消滅する。

派生取得の方法

不動産の**所有権**はまた、この権利を譲渡する法的文書を用意するまたは死後、相続により、発生ベースで取得される。

- 不動産の所有権を譲渡する**契約**は、公証人または直接に公正証書によって本物であることが証明された私的法律文書により、作成されなければならない。
これらの契約書に付される告知の形式は**登記**であり、これは権利の保有者間の紛争を解決する役割があり、所得の権利を登録した最初の当事者に優先権を与える。
契約に先行して譲渡証書が発行される場合がある（または予備売買契約）。
- 法律または遺言による**相続**は、物件の全部または一部の場合がある。

2. 不動産の所有による収入

私人にとって、建物の所有、使用またはその他の物権による収入は、その名目の土地収入(イタリア語で“*rendita catastale*”)に基づいて課税対象であり、1年間(暦年)のうちの所有期間、所有率、物件の用途別によって異なる。

IRPEF (個人所得税) 総則によれば、前述の収入は所有者の課税所得合計額の形成に貢献する。
また当該物件が所有者の主たる住居である場合は、関連する収入には課税されない。

会社に帰属するまたは**営利事業**に関連する建物・土地からの収入は事業収入とみなされ、課税所得合計額を形成する一部である。

不動産賃貸による収入は、所有者の所得合計を形成する一部である。

2011年以降、私人は賃貸収入について異なる課税方法を選択することができる。新しい税金は“*cedolare secca*” と呼ばれ、私人の賃貸収入に課せられている現在の税金に取って代わるものであり(IRPEF、地域および地方自治体の追加IRPEF、登録税並びに印紙税)、通常の課税の代替であり、会社が申請することはできない。

税金は、オープン賃貸契約 (イタリア語、"contratto a canone libero")での年間賃貸収入に21%の税率を適用して算出される。

合意済み賃貸契約 (イタリア語、"contratto a canone concordato")については、15%の軽減税率 (2014-2017年は10%)が適用される。

3. 不動産賃貸

契約形態

規定により、契約には2種類の形態がある:

- **オープン賃貸契約** (イタリア語、"contratto a canone libero")
両当事者は4年以上の賃貸契約を締結し、4年ごとに更新可能とする (物件が商業的利用の賃貸の場合は6年+6年)。所有者があらかじめ特別な理由からその物件を必要とする場合は、自動更新は行われない。
- **合意済み賃貸契約** (イタリア語、"contratto a canone concordato")
両当事者は期間(3年以上、2年ごとに更新可能)と賃貸料 (所有者と賃貸者の組合同士で取り決めた合意により管理)について合意し、賃貸契約を締結する。議会は、この種類の契約について一連の優遇税制を採用している。

建物のリース契約に係るVAT

居住用建物に関するリース契約は通常、**VAT が免除される**。

「公営住宅」として使われる建物の場合は2008年4月22日の政府決議に従って、そしてリース用に建物を建築または改装した会社が行うリースの場合は、VATが適用される(但し、賃貸人は契約において10%のVATを申請するオプションを行使するものとする)。

事業用建物に関するリース契約において、賃貸人が契約において22%のVATを申請するオプションを行使しない場合は、一般的に**VAT が免除される**。

4. 建物のリース契約に係る登録税

リース契約は締結後 30 日以内に登録され、VAT を適用しない所有者が貸出す**居住用建物**の場合は、**年間賃料の 2%**に相当する比例登録税の適用対象となる(VAT を適用する所有者による居住用建物のリースの場合は 67 ユーロの登録税)。

事業用建物については、1%の登録税が適用される (VAT 適用の有無にかかわらず)。

リース期間が 30 日未満の場合を除き、すべてのリース契約は金額にかかわらず登録されなければならない。

5. 不動産の譲渡に係る間接税および直接税

事業用建物または居住用建物の譲渡には、間接税 (VAT、登録税、土地税および住宅ローン税)と直接税 (Irpef/CIT)が課税される。

間接税

最もよくあるシナリオは:

A. 居住用不動産

居住用不動産売却の場合、**間接税**は以下の表に基づいて適用される:

居住用建物の売却				
売主	期限	VAT 税率	登録税	住宅ローン税 および土地税
建築/ 改築会社	建築/改築工事終了から 5 年以内	10%; 建物が買主にとって 最初の家屋であれば 4%; 豪華な建物であれば 22%	€ 200	€ 200 + € 200
	建築/改築工事終了から 5 年経過後	VAT 免除	9%、または最初の 家屋の場合は 2%	€ 50 + € 50
		売主が選択肢を行使した 場合、VAT は 4, 10, 22% の税率が適用される	€ 200	€ 200 + € 200
その他の売 主	<<公営住宅>> として使 われていた建物 (2008 年 4 月 22 日の政府決議 **)	VAT 免除	9%、または最初の 家屋の場合は 2%	€ 50 + € 50
	<<公営住宅>> として使 われていた建物 (2008 年 4 月 22 日の政府決議 **)	VAT の 10%税率適用、売 主が選択肢* を行使した 場合は、最初の家屋は 4%	€ 200	€ 200 + € 200
	その他の建物	VAT 免除	9%、または最初の 家屋の場合は 2%	€ 50 + € 50
私人		VAT 該当せず	9%、または最初の 家屋の場合は 2%	€ 50 + € 50

*譲渡証書に申告することで、売主は VAT を請求する選択肢を得る。

**2008 年 4 月 22 日の政府決議は、「公営住宅」(alloggi sociali)とみなされる居住用建物の特徴を定めている。

登録税 (比例配分の場合) は、譲渡証書に申告された売却価格に基づいて算出される。2005 年 12 月 23 日の法令 No. 266 (Legge finanziaria per l'anno 2006)によれば、両当事者が私人の場合、通常は売却価格よりもはるかに低い建物の土地の価値 (cadastral value re-valuated) に基づいて、登録税を算出することができる。

VAT では、居住用物件を B2B レベルで売却した場合、そして売主 (建設会社) が VAT の申請を選択した場合、リバース・チャージ制度が適用される。

B. 事業用物件

事業用建物の売却の場合、次表に基づいて間接税が適用される:

事業用建物の売却				
売主	期限	VAT 税率	登録税	住宅ローン税 および土地税
建築/ 改築会社	建築/改築工事終了から 5 年以内	22%; または特殊な場合 は 10%	€ 200	4%
	建築/改築工事終了から 5 年経過後	VAT 免除	€ 200	4%
		VAT 適用を選択した場 合、10%または 22%	€ 200	4%
その他の売主		VAT 免除 (通常の制度)	€ 200	4%
		VAT 適用を選択した場 合、22% 特殊な場合は 10%	€ 200	4%
私人		VAT 該当なし	9%	€ 50 + € 50

B2B レベルで事業用建物を売却した場合、そして売主 (建築会社または営利団体) が VAT の適用を選択した場合は、リバース・チャージ制度が適用される。

建物の売却に係る直接税

私人に関しては、物件の売却による売却益は、購入から5年以内の売却に限り課税対象となる。

物件が主たる住居 (最初の自宅) の税制優遇の手段として取得され、購入から 5 年以内に売却された場合、売主は享受していた特権を放棄し関連する罰則が適用される。但し、売主が主たる住居として利用するために、別の物件を 1 年以内に購入する場合はこの限りではない。

営利団体 (S.p.A., S.r.l. 等) については、物件の譲渡によるキャピタル・ゲインは常に法人所得税の課税対象の一部である。



Ministry of Economic Development

ITA 

ITALIAN TRADE AGENCY

Via Liszt, 21 - 00144 Roma

T +39 06 5992 6607

F +39 06 8928 0313

fdi@ice.it - www.ice.gov.it

ITALY
THE EXTRAORDINARY
COMMONPLACE