

Jak vypadají aktuální možnosti koupě nemovitosti v oblasti Dolomitů?

Začátkem roku 2020 vstoupila do platnosti v Jižním Tyrolsku vyhláška, která omezila cizincům možnost pořídit si novou nemovitost za účelem občasného bydlení. [Vyhláška zasáhla 25 měst a 26 vesnic](#). Realitní makléři ji podrobili kritice, ale zájem cizinců se jim u italských úřadů prosadit nepodařilo. Jaká je aktuální možnosti investorů do zahraničních nemovitostí a kde můžete i vy při koupi ušetřit 10 %?



(Ne)omezené možnosti pohoří Dolomitů a italských Alp

V Jižním Tyrolsku se podle zemského zákona č. 13/1997 rozlišuje mezi „volnými“ a „vázanými“ obytnými nemovitostmi. V případě novostavby musí být alespoň 60 % bytů vázaných. Tyto vázané byty mohou být obsazeny pouze osobami, které mají bydliště nebo pracoviště v obci Jižního Tyrolska po dobu nejméně 5 let a které samy (nebo jejich rodinní příslušníci) již nevlastní byt odpovídající potřebám rodiny nebo nemají právo užívání či bydlení v takovém bytě. Kromě toho musí být byt v zákonem stanovené lhůtě obsazen oprávněnými osobami, které si do tohoto bytu přemístí své hlavní bydliště. Za rekreační byty nebo druhé bydliště je možné považovat pouze „volně dostupné“ byty.

Přes překážky k vysněné nemovitosti

Nákup nemovitosti v Itálii může být spojen s některými byrokratickými a daňovými překážkami. Na rozdíl od zbytku Itálie, kde se uplatňuje systém registrace upravený občanským zákoníkem, se v Jižním Tyrolsku používá katastr nemovitostí, který zaručuje právní jistotu a transparentnost. Umožňuje bezproblémovou kontrolu historie nemovitosti a je založen na principu registrace (tj. platí pouze to, co je zapsáno).

Notářské poplatky zpravidla činí přibližně 1 % z kupní ceny podle toho, zda je smlouva sepsána v jednom nebo ve dvou jazycích. Při koupi nemovité novostavby od společnosti činí DPH 10 %, pokud se jedná o druhý nebo rekreační byt. Naproti tomu koupě použitého bytu od soukromé osoby je osvobozena od DPH. Daň z převodu nemovitosti se skládá z registračního, hypotečního a katastrálního poplatku. V případě koupě podléhající DPH činí paušální sazba 200 EUR a v případě koupě osvobozené od DPH činí registrační poplatek 9 % z katastrální hodnoty a hypoteční a katastrální poplatek činí vždy 50 EUR.

Pokud jde o samotný postup koupě, v Jižním Tyrolsku se zpravidla nejprve

vypracuje neodvolatelná nabídka na koupi nebo závazná smlouva o budoucí kupní smlouvě. Ve druhém kroku je koupě notářsky ověřena italským notářem ve formě notářsky ověřením kupní smlouvy a následně je podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Livigno: Kouzelná alternativa, která vám navíc ušetří

Naštěstí oblast Dolomitů nabízí bezpočet nádherných míst, ve kterých si ještě pořád můžete pořídit vlastní dovolenkovou rezidenci uprostřed kouzelné přírody. Výše zmíněné vyhláška se na ně nevztahuje.

Jedním z těchto míst je malebné [Livigno](#) v blízkosti hranice se Švýcarskem, ačkoli geograficky spadá pod italské Alpy. Bylo založeno už v době antického Říma, ale formovalo se hlavně ve středověku. Dlouhá století jej sníh odřezal od světa prakticky každou zimu. Vše se ale změnilo zhruba v polovině minulého století, kdy se posílila infrastruktura, přibýly lyžařské vleky a tunel Munt la Schera zjednodušil spojení se zbytkem Evropy.

Livigno se pravidelně umísťuje mezi nejkvalitnějšími lyžařskými střediskami v Evropě. Pořádají se tady závody v lyžařských i snowboardových disciplínách včetně světového poháru v alpském lyžování. V okolí se nachází 115 kilometrů upravených sjezdovek a 30 kilometrů běžkařské stopy. Přírodní podmínky k lyžování jsou vynikající a dobře funguje i spojení mezi areály díky bezplatnému skibusu. V létě se tady zase jezdí cyklistické závody.

Město, ve kterém je radost žít

Slunečné počasí, italská kuchyně a kultura kaváren podtrhují dokonalý dojem la dolce vita. Livigno pravidelně boduje i v možnostech [après ski](#), to znamená ve společenském a kulturním vyžití, když zrovna nejste na sjezdovce. Pokud jde o kulturu, festivaly, slavnosti nebo koncerty, mezi českými respondenty Livigno jednoznačně zvítězilo. Navíc je pro Čechy toto krásné místo snadno dostupné – z Prahy do Livigna je to pouhých 700 kilometrů.

Livigno je doslova nákupním rájem, protože nejenže spadá do tzv. [duty-free](#), [neboli bezcelní zóny](#), ale navíc se tady neplatí daň z přidané hodnoty, ani spotřební daně. Návštěvníci s oblibou nakupují zejména módu, parfémy, alkohol a pohonné hmoty za výhodné ceny.

Vy však máte možnost ušetřit také při [koupi nemovitosti](#), protože ani na ně se nevztahuje DPH ve výši 10 %. Neváhejte si tak prohlédnout aktuální nabídku realit. Rádi vás provedeme celým procesem výběru a vyřídíme vše potřebné včetně byrokratických a daňových záležitostí souvisejících s nákupem nemovitosti v zahraničí.

Foto: Simone Polattini/Shutterstock

Mapa