



AGNELLI | STUDIO LEGALE | KANZLEI

LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE IN GERMANIA

PROFILI LEGALI E FISCALI

LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE IN GERMANIA

PROFILI LEGALI E FISCALI

Introduzione

Da alcuni decenni ormai il settore immobiliare in Germania sta vivendo un periodo d'oro, tanto che molti si chiedono se sia ancora conveniente investire oppure se il mercato abbia ormai raggiunto i valori massimi o, addirittura, se siamo in presenza di una bolla speculativa destinata a scoppiare, con conseguente crollo dei valori.

Dal 2004 al 2019 il prezzo mediano (non medio) degli immobili in Germania è cresciuto del 70% e nel periodo 2010 - 2020 il prezzo reale è aumentato del 50%. L'aumento dei valori delle proprietà immobiliari è stato evidente soprattutto nei centri urbani, in particolare nelle maggiori città tedesche (Berlino, Amburgo, Colonia, Francoforte, Monaco, Stoccarda, Düsseldorf, Brema, Lipsia), dove l'effetto combinato del forte aumento della domanda e della scarsità di offerta ha fatto esplodere i prezzi. Nell'ultimo decennio il prezzo mediano di un immobile residenziale a Berlino è passato da 1.700 euro/mq a 5.000 euro/mq (circa +200%).

Nel 2020 si è registrata una contrazione del numero delle operazioni immobiliari, complice la situazione generata dalla pandemia, ma i prezzi hanno comunque continuato ad aumentare. La pandemia ha inciso anche sul flusso migratorio in entrata dall'estero e sul costante processo di inurbamento verso le grandi città, con un lieve allentamento della pressione sul fronte della domanda.



Dal punto di vista politico legislativo, il tema della situazione abitativa nei centri urbani rimane un argomento molto caldo e varie sono le iniziative che vengono proposte: c'è un generale consenso sulla necessità di aumentare l'offerta di soluzioni residenziali, sia attraverso il recupero di spazi esistenti, sia agevolando i permessi per nuove costruzioni.

Le analisi degli operatori specializzati sono concordi nel ritenere che l'andamento generale del settore immobiliare in Germania dovrebbe mantenersi in crescita anche nei prossimi anni, probabilmente con percentuali meno esorbitanti rispetto al recente passato. Nello specifico, alcune città potrebbero aver raggiunto un grado di maturità che porterà a una sostanziale stabilizzazione dei prezzi nei prossimi anni, mentre in alcuni grandi centri, in particolare Berlino, ci potrebbero essere margini di ulteriore crescita, in quanto i processi di crescita demografica ed economica non sembrano destinati a rallentare nel medio periodo.

In questa brochure troverete una panoramica relativa alle norme che regolano la proprietà immobiliare in Germania, ai trasferimenti mediante compravendita e alle norme generali in materia di locazione.

La proprietà immobiliare in Germania

La proprietà immobiliare in Germania è regolata in via generale dalle norme del codice civile (BGB), il quale disciplina il diritto di proprietà "pieno" su un bene immobile. Esistono poi altre fonti normative che disciplinano forme speciali di diritti su beni immobili, come ad esempio il diritto ereditario di costruzione (Erbbaurecht), oppure la proprietà nell'ambito di un edificio condominiale (Wohnungseigentümergeinschaft).

Più della metà della popolazione tedesca vive in affitto: un dato che ha effetti anche sulla legislazione in materia di immobili

Storicamente in Germania la percentuale di soggetti che acquista un appartamento in cui vivere è inferiore a molti altri paesi europei: solo il 46% dei tedeschi vive infatti in una casa di proprietà; nei Land orientali la percentuale è ancora più bassa e a Berlino circa l'80% della popolazione vive in affitto. Questo dato fa comprendere come il tema degli affitti nel mercato immobiliare residenziale sia molto importante e il motivo per cui la regolamentazione dei rapporti di locazione sia molto diversa da quella italiana. Tale circostanza produce effetti - giuridici ed economici - anche in relazione all'acquisto di un immobile, alla sua vendita e, più in generale, al rendimento dell'investimento.

L'acquisto di un bene immobile

Non esistono restrizioni o requisiti specifici per l'acquisto di un immobile in Germania da parte di soggetti stranieri o non residenti, persone fisiche o giuridiche.

L'acquisto di un immobile avviene per atto notarile e poi trascritto nel registro fondiario (Grundbuch). Il trasferimento della proprietà nell'ordinamento tedesco è regolato da principi giuridici differenti rispetto a quello italiano, motivo per cui esistono delle diversità procedurali notevoli a cui occorre prestare attenzione, anche nella fase antecedente l'operazione di compravendita.

La sequenza di operazioni a cui si è generalmente abituati in Italia può essere sinteticamente descritta come segue: proposta di acquisto e relativa accettazione, sottoscrizione di un contratto preliminare intermedio, stipula dell'atto notarile di compravendita e contestuale pagamento del prezzo (tipicamente, a mezzo di assegni circolari), trascrizione dell'atto nel registro immobiliare. In questa prospettiva l'atto notarile è, per certi versi, il momento conclusivo, formale e sostanziale, della

compravendita, avendo la trascrizione meri effetti di pubblicità del trasferimento nel confronto dei terzi.

In Germania questa sequenza è pressoché ribaltata, in quanto di fatto l'atto notarile di compravendita è il primo passaggio (il contratto preliminare nella prassi non è utilizzato), cui seguono altri adempimenti (prenotazione trascrizione, pagamento prezzo) finalizzati alla trascrizione dell'atto nel registro fondiario, che ha effetto costitutivo e con cui si realizza dal punto di vista giuridico il trasferimento della proprietà del bene.

***In Germania vige il sistema tavolare e quindi solo con la trascrizione
si verifica il passaggio della proprietà del bene***

In dettaglio, l'atto di compravendita notarile tedesco si compone di due atti distinti tra loro: il contratto di vendita (Kaufvertrag), in cui le parti definiscono i contenuti della vendita aventi natura obbligatoria tra le parti (ad esempio, il prezzo, data consegna, garanzie, ecc.); una dichiarazione formale di consenso (Auflassung) alla trascrizione del trasferimento della proprietà del bene nel registro fondiario. Questa dichiarazione ha natura giuridica astratta, nel senso che prescinde dal negozio causale sottostante (vendita) e può quindi essere trascritta anche nel caso emerga un vizio dell'atto di vendita o anche nel caso di inadempimento di una parte al medesimo.

Una volta stipulato l'atto notarile si effettua una prenotazione della trascrizione a tutela dell'acquirente (Auflassungsvormerkung), per prevenire che l'immobile possa essere ceduto nel frattempo a terzi. Effettuata la prenotazione, l'acquirente ha un termine entro cui effettuare il pagamento del prezzo concordato, che avviene a mezzo bonifico bancario. Successivamente al pagamento avviene la consegna del bene e il notaio procede quindi alla richiesta di trascrizione dell'Auflassung nel registro fondiario, mediante la quale si realizza il trasferimento della proprietà.

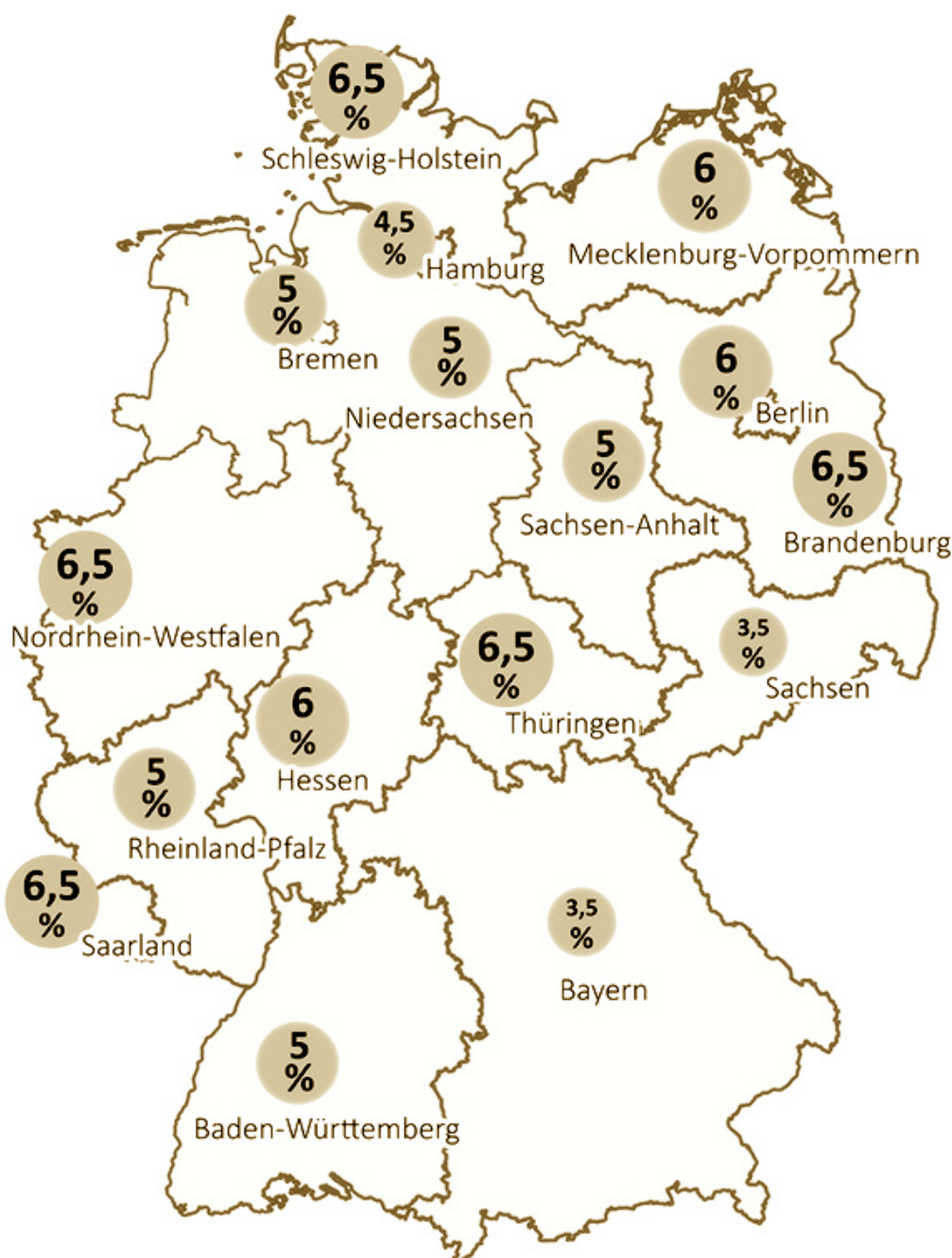
Il registro fondiario (Grundbuch) è gestito a livello distrettuale e, sul modello del registro tavolare, si compone di fogli per ciascuna proprietà. Nelle varie sezioni relative alla singola proprietà sono trascritti i trasferimenti del bene ed eventuali gravami, ipoteche, servitù esistenti.

La tassazione e i costi delle transazioni immobiliari

Le operazioni di compravendita immobiliare sono di principio soggette ad un'imposta sul trasferimento (Grunderwerbsteuer) la cui aliquota varia a seconda del Land in cui è

situato l'immobile. Ricordiamo, infatti, che la Repubblica tedesca è uno Stato federale, composto da 16 Länder, che sono dotati di poteri legislativi e impositivi autonomi, in via esclusiva o concorrente con lo Stato federale: non è infrequente, pertanto, che sussistano differenze normative o fiscali tra i diversi Land, come nel caso dell'imposta sui trasferimenti immobiliari, che può variare dal 3,5% al 6,5%. L'aliquota è calcolata sul prezzo di trasferimento del bene.

Nella cartina sottostante (fonte: Immowelt) sono riportate le aliquote applicate nei singoli Land tedeschi: come si può notare, la Baviera è il Land in assoluto meno caro (3,5%) assieme alla Sassonia (Lipsia e Dresda), seguito dal Land/Città stato di Amburgo; più cari



invece sono l'Assia (Francoforte), Berlino (6%) e il Nord-Reno Vestfalia (Colonia, Düsseldorf) (6,5%).

L'imposta si applica ai trasferimenti diretti e anche ai cosiddetti trasferimenti indiretti, realizzati ad esempio attraverso la cessione di quote di una società, di persone o di capitali, che detiene la proprietà del bene immobile. Per tali ipotesi è prevista in generale l'applicazione dell'imposta, salve le operazioni di cessioni di quote inferiori al 90% del capitale sociale e detenute per un periodo di almeno 10 anni. Fino al luglio 2021 la soglia di esenzione era del 95% e il periodo di 5 anni: la recente modifica normativa è stata apportata al fine di impedire l'elusione del pagamento dell'imposta relativa a trasferimenti di immobili realizzati tramite veicoli societari, operazione diffusa nella prassi.

Ulteriori costi da considerare in sede di trasferimento sono quelli relativi all'attività notarile (1,5% del prezzo), nonché eventuali provvigioni per l'intermediazione immobiliare. Anche sulle provvigioni massime applicabili esistono differenze nella legislazione dei vari Länder, pur essendo in larga parte allineati su una percentuale massima del 7,14% (IVA inclusa) del prezzo di acquisto. In seguito a una recente modifica legislativa, le commissioni di intermediazione devono ora essere ripartite tra acquirente e venditore, il quale deve sostenere almeno la metà del costo (in precedenza erano solitamente a carico esclusivo dell'acquirente). Da notare, inoltre, che l'incarico di mediazione/agenzia deve ora essere necessariamente concluso per iscritto, non è più sufficiente il mero incarico verbale. Vi è infine un costo relativo alla trascrizione del trasferimento immobiliare che ammonta allo 0,5% del prezzo di vendita.

In generale, pertanto, i costi indiretti connessi all'acquisto di un immobile (imposte e compensi professionali) possono variare dal 6% al 12% del prezzo di acquisto.

I trasferimenti immobiliari sono normalmente esenti da IVA in Germania. In taluni casi, su richiesta, si può optare per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, qualora si operi nell'ambito dell'attività di impresa.

La tassazione del capital gain

Nel momento in cui si vende una proprietà immobiliare e si realizza una plusvalenza, il capital gain è assoggettato a tassazione.

L'imposta varia a seconda che il venditore sia una persona fisica oppure una persona giuridica. Inoltre, ci sono casi in cui la plusvalenza non viene tassata.

Se il venditore è una persona fisica, che opera al di fuori di un'attività di tipo imprenditoriale, la plusvalenza realizzata viene tassata sulla base dell'imposta personale sul reddito, con applicazione delle aliquote ordinarie. Il sistema impositivo tedesco prevede una tassazione del reddito personale crescente e lineare, con aliquota minima del 14% fino al 42% per redditi fino a 57.918 euro (con una soglia minima di esenzione dei redditi fino a 9.744 euro). I redditi da 57.919 euro fino a 274.612 euro scontano una tassazione fissa del 42%, i redditi superiori a 274.613 euro prevedono un'aliquota del 45% (dati 2021 per un contribuente single).



Le plusvalenze realizzate dalla vendita di immobili detenuti da un privato per oltre 10 anni non sono soggette a imposizione fiscale, sempre che il venditore non svolga attività di impresa. A questo riguardo, si presume che il contribuente operi in regime di attività di impresa qualora abbia venduto almeno tre immobili nell'arco degli ultimi cinque anni.

Inoltre, può beneficiare dell'esenzione anche chi vende l'immobile prima del decorso dei 10 anni, purché abbia utilizzato l'appartamento come propria abitazione nei due anni antecedenti l'anno di vendita. Ad esempio: se l'appartamento è stato affittato per tre anni

e poi è stato utilizzato dal proprietario nei successivi due anni, è possibile vendere l'immobile senza dover pagare imposte sul capital gain.

***Per le cessioni di immobili residenziali
le plusvalenze possono essere esenti da tassazione
anche prima del decorso di dieci anni dall'acquisto***

Se il venditore è una società di capitali, la plusvalenza realizzata viene normalmente considerata nell'ambito dei ricavi dell'attività di impresa, con applicazione quindi dell'imposta sulle società (15,825%) e dell'imposta sulle attività commerciali (che varia a seconda del luogo di insediamento della società e la cui aliquota, in media, è del 15%). Quest'ultima imposta si applica anche qualora il venditore sia una persona fisica oppure una società di persone che svolgono un'attività imprenditoriale di natura commerciale. Ipotesi di esenzione dall'imposta commerciale possono essere prese in considerazione a seconda dell'effettiva attività svolta dalla società immobiliare oppure in presenza di elementi di extraterritorialità (soggetto non residente e non avente una stabile organizzazione in Germania), a seconda di come è strutturata l'operazione di acquisizione immobiliare.

Non è possibile in questa sede analizzare tutte le varie ipotesi che si possono verificare: in queste situazioni è necessario vagliare, caso per caso, se e in che termini si applichi l'imposta.

L'imposta sulla proprietà immobiliare

Un ulteriore elemento da tenere in considerazione è il carico fiscale sulla proprietà.

In Germania si paga un'imposta annua sugli immobili (Grundsteuer) che è a carico del proprietario. Quando l'immobile è locato normalmente l'imposta viene addebitata all'inquilino come costo accessorio, prassi che è ritenuta del tutto legittima.

L'ammontare dell'imposta varia in base al luogo in cui si trova l'immobile: in questo caso, infatti, sussiste autonomia da parte dei singoli comuni per la determinazione di un coefficiente di moltiplicazione che serve a quantificare il tributo. In particolare, l'imposta si calcola moltiplicando il valore dell'immobile per un primo coefficiente, che è stabilito in relazione alla tipologia di immobile; il risultato di tale operazione è poi moltiplicato per il coefficiente stabilito a livello comunale (Hebesatz), arrivando quindi alla determinazione dell'imposta applicabile.

Per il calcolo dell'imposta occorre quindi esaminare la specifica situazione ed è consigliato l'ausilio di un professionista consulente in materia. Ciò anche perché la Grundsteuer è oggetto di un progetto di riforma, già approvata a fine 2019 e che entrerà in vigore nel 2025, che prevede una ridefinizione dei criteri di determinazione del valore base del bene, dopo che la Corte costituzionale tedesca ha dichiarato l'illegittimità dei criteri ad oggi utilizzati. Già a partire dal 2022 tuttavia sono previsti nuovi adempimenti dichiarativi a carico dei proprietari, ai fini della determinazione dei nuovi valori immobiliari.

La locazione di immobili

Alcuni cenni in merito alla normativa in materia di locazioni immobiliari, tema centrale per chi intende trasferirsi a vivere in Germania oppure desidera acquistare un immobile, già locato o da locare, a scopo di investimento.

Per quanto concerne gli immobili ad uso residenziale, la tipologia base di locazione prevede un rapporto a tempo indeterminato. Non vi è quindi scadenza del contratto, né meccanismi di rinnovo sul modello del 4+4 italiano, ma - in linea generale - l'inquilino ha diritto ad abitare l'immobile per un tempo illimitato. Questa caratteristica, associata



anche a un insieme di altre norme e di orientamenti giurisprudenziali consolidati, configura una posizione dell'inquilino particolare e anche tutelata dall'ordinamento.

Anche sul fronte economico, cioè per la determinazione del canone di locazione, esiste una regolamentazione del tutto particolare e il regime non è libero, soprattutto per quanto concerne gli affitti nelle grandi città. Qui, infatti, sono generalmente in vigore strumenti di calmieramento (es. Mietpreisbremse, Kappungsgrenze), in virtù dei quali i canoni non possono essere aumentati liberamente dal proprietario, non solo in corso di rapporto, ma anche in caso di nuova locazione.

Di base, i rapporti di locazione ad uso abitativo sono a tempo indeterminato e i canoni "controllati"

A bilanciamento di tale sistema, esistono strumenti e regole che consentono al proprietario di recedere dal contratto e rientrare in possesso del bene, al ricorrere di determinate situazioni (ad esempio, quando intende utilizzare il bene per esigenze abitative personali o familiari). Esiste inoltre la possibilità di aumentare il canone di locazione, anche in corso di rapporto, per allinearli alle condizioni di mercato oppure a fronte di interventi di ristrutturazione effettuati, ma questi aumenti sono generalmente contenuti (15-20% massimo nell'arco di tre anni), soprattutto se riferiti a contratti risalenti nel tempo. Infine, esistono strumenti per prevedere nei contratti di locazione meccanismi di aumento prestabilito del canone oppure di adeguamento del canone all'inflazione.

Le locazioni ad uso temporaneo sono un'altra tipologia di rapporto consentita dall'ordinamento al ricorrere di specifiche esigenze, che devono essere dimostrate o dimostrabili e dichiarate in contratto. Tale soluzione è frequentemente adottata da chi intende ottenere un rendimento più elevato, locando ad esempio appartamenti già arredati e idonei per soggiorni brevi. Anche per questa tipologia di contratto è necessario conoscere bene le norme sia federali che locali applicabili, che sono in continua evoluzione.

Una prassi del tutto ordinaria, almeno nelle grandi città, è quella di chiedere al potenziale futuro inquilino una serie di informazioni e di dati che attestino la sua capacità reddituale, la mancanza di insoluti con il precedente locatore e l'attestazione relativa al fatto di essere un buon pagatore e di non avere debiti con banche, compagnie telefoniche, assicurazioni e, in generale, altre aziende o fornitori (questi dati relativi ai pagamenti confluiscono in banche dati che poi rilasciano le attestazioni aggiornate: la più nota e utilizzata è Schufa). Inoltre, la domanda molto alta, almeno nei grandi centri urbani,

consente al proprietario di poter scegliere il futuro inquilino in una rosa piuttosto ampia di soggetti interessati, confrontando quindi redditi e storia dei candidati.

***Per chi non ha un lavoro oppure ha debiti pregressi
è molto difficile accedere al mercato delle abitazioni in Germania***

Chi non può accedere al mercato privato delle abitazioni, non avendo redditi adeguati oppure per altre situazioni contingenti, può fare richiesta per ottenere un appartamento attraverso il sistema sociale (in genere si tratta di case di proprietà pubblica, ma anche privata messe a disposizione a prezzi molto bassi).

Sul fronte delle locazioni commerciali, la regolamentazione lascia ampio spazio all'autonomia delle parti nello stabilire la durata del rapporto, che potrà essere a tempo determinato oppure anche a tempo indeterminato. In questo caso le parti potranno anche accordarsi sul periodo di preavviso per il caso di recesso oppure, in mancanza, si applicheranno le norme del codice. Infine, anche sul fronte economico, le parti sono libere di determinare l'ammontare del canone di locazione.

La panoramica delle situazioni e delle soluzioni relative ai rapporti di locazione è molto ampia e merita un approfondimento in altra sede: ciò che è importante sapere, fin da subito, è che la regolamentazione è molto diversa da quella italiana e quindi occorre compiere valutazioni adeguate, sia quando si acquista un immobile già locato, sia quando si intende affittarlo per metterlo a reddito.

Il supporto legale e fiscale in Germania

L'investimento immobiliare in Germania continua ad essere una soluzione attrattiva, pur nell'ambito di condizioni di mercato che sono cambiate molto negli ultimi anni. Chi ha investito dieci o venti anni fa può confermare l'evoluzione e la crescita del settore, anche in termini di rendimenti.

Oggi più che mai l'acquisto di una proprietà immobiliare postula una valutazione attenta di tanti fattori, non solo commerciali, ma anche fiscali e normativi, in quanto il sistema tedesco ha caratteristiche particolari e, di conseguenza, si sviluppa anche secondo linee che vanno conosciute prima di compiere scelte di investimento.

Il nostro Studio si trova a Berlino e fornisce consulenza legale e fiscale con riferimento al diritto tedesco.

Assistiamo clienti che operano o intendono operare sul mercato tedesco per la realizzazione di progetti e operazioni commerciali. Forniamo consulenza in merito alla costituzione di società e della gestione delle questioni di governance societaria, della predisposizione di contratti commerciali. Assistiamo i clienti nella realizzazione di iniziative di investimento con particolare riferimento al settore immobiliare e nella gestione delle questioni normative e fiscali ad esse connesse. Assistiamo i clienti nella gestione di proprietà immobiliari in Germania, in particolare operazioni di compravendita e rapporti di locazione.

Attraverso una rete di collaborazioni professionali a Berlino e in Germania possiamo fornire supporto per tutte le attività relative alla costituzione e all'avvio di imprese, alla loro gestione contabile e fiscale, all'esecuzione delle pratiche burocratiche.

AGNELLI | STUDIO LEGALE | KANZLEI

Wöhlertstr. 18
10115 Berlin

www.avvocatoagnelli.eu
info@avvocatoagnelli.eu

Copyright 2021 / Agnelli | Studio legale | Kanzlei