



ITALIA CASA

De Italiaanse hypotheek

Extra Informatie

ItaliaCasa
maart 2018



De Italiaanse hypotheek

Het aanvragen van een hypotheek in Italië kan een goed alternatief zijn op het herfinancieren van de eigen woning in Nederland of België. De grote Italiaanse banken bieden deze mogelijkheid ook aan buitenlandse huizenkopers aan. Een kanttekening moet worden gemaakt voor het financieren van B&B's op basis van een bedrijfsplan. Financieren op het vastgoed en een bestaande inkomstenbron (salaris) is echter wel mogelijk.

Welke eisen stelt een Italiaanse bank?

Een Italiaanse bank stelt net als een Nederlandse of Belgische bank dat de aanvrager over voldoende inkomsten moet beschikken om de rente plus aflossing te kunnen betalen. Om dit aan te tonen moet de aanvrager een aantal documenten aan de bank aanleveren, waarvan een deel in het Italiaans vertaald dient te worden. De aanvrager dient zich te realiseren dat het Italiaanse hypotheekstelsel zeer eenvoudig is. Een aflossingsvrije hypotheek bestaat niet, en u betaalt altijd rente en aflossing. Het maximale hypotheekbedrag is doorgaans 50 à 60% van de aankoopprijs of de getaxeerde waarde indien deze lager zou zijn dan de aankoopprijs. Elke buitenlander kan een hypotheek aanvragen bij een Italiaanse bank om de aankoop van een (tweede) woning in Italië te financieren. Houdt u er wel rekening mee dat de meeste banken doorgaans een minimum voor het te lenen bedrag hanteren.

Vrijwel alle gerenommeerde grotere banken bieden deze mogelijkheid aan. In het kort komt het erop neer dat u bij de betreffende bank een bankrekening opent en vervolgens bij de aanvraag uw inkomen voldoende documenteert aan het management van de bank. Uw aanvraag zal vervolgens worden ingediend bij de hypotheekcommissie van de bank en een expert zal het pand in opdracht van de bank taxeren. Zodra de hypotheekaanvraag is goedgekeurd, kan vervolgens de afspraak bij de notaris voor de overdracht van het pand worden gemaakt.

Om de aanvraag te kunnen doen is de aanlevering van diverse documenten gewenst. Hieronder een opgave:

1. Een kopie van het paspoort van de aanvrager;
2. De codice fiscale van de aanvrager (het Italiaanse fiscale nummer), dat is een alfanumerieke code die in Italië wordt gebruikt voor identificatie doeleinden en wordt uitgegeven door de Italiaanse belastingdienst. Indien u hier nog niet over beschikt, dan dient dit te worden aangevraagd bij de agenzia delle entrate;
3. Een document waaruit de burgerlijke staat van de aanvrager blijkt;
4. De aangiften inkomstenbelasting over de laatste 2 jaren;
5. De laatste 4 salarisspecificaties;
6. Een verklaring van de werkgever waaruit blijkt dat er een vaste dienstbetrekking is en sinds wanneer deze bestaat;
7. Een referentie brief van de bank;
8. De bankafschriften van de belangrijkste bankrekening over de laatste 4 maanden, waar het salaris en eventuele overige inkomsten (dividenden, uitkeringen) op worden betaald;
9. Documentatie van alle bestaande hypotheekverplichtingen en documentatie van de regelmatigheid van rente- en eventuele aflossingsbetalingen;
10. Beschrijving van alle persoonlijke bezittingen zoals onroerend goed, aandelenportefeuilles, investeringen, vermogen, enz.

De genoemde documenten in punt 4 en 5 moeten worden vertaald in het Italiaans door een beëdigde vertaler en daarna worden voorzien van een apostille door een Nederlandse of Belgische rechtbank. U kunt hiervoor ook terecht bij de Italiaanse ambassade in het land waar u woont.

