

L'acquisto di una casa in Croazia da parte di un cittadino Italiano:  
una testimonianza basata sull'esperienza personale.

Mi chiamo Roberto: vado in vacanza in Croazia da sempre, mi piacciono moltissimo le sue isole, il suo mare, l'assenza di eccessivo affollamento, così due anni fa mi sono detto che era giunto il momento di comprare una casetta su un'isola: la guerra ormai lontana e superata, i prezzi convenienti, la prospettiva di un investimento alternativo garantito da nuove leggi di ispirazione europea sono stati elementi positivi per passare all'azione. La scelta del tipo di casa e della località sono state dettate da preferenze personali; non la casa grande ma sui 50 metri quadri, non la casa isolata ma in un contesto abitato, non il rudere da ristrutturare ma la casa già pronta e possibilmente ammobiliata, non il paese che d'estate diventa caotico ma comunque con i servizi essenziali - farmacia, negozi, banca, poste, acqua e luce -, ci deve essere un marina o un porticciolo per tenere la barca, deve essere facilmente raggiungibile da Ancona anche con i soli mezzi pubblici. La scelta del posto l'ho fatta a tavolino, ed è caduta sul paese di Milna, nell'isola di Brac, di fronte a Spalato; la scelta della casa l'ho fatta in loco, supportato egregiamente da una agenzia immobiliare del posto, che mi ha fatto trovare quello che cercavo: una caratteristica casetta in pietra, ristrutturata, nel silenzioso centro storico del paese, con il mare in vista a due passi.

Le peripezie burocratiche non sono state da poco; chi le affronterà dopo di me sappia che ci vuole tanta pazienza, e tutto si supera.

I personaggi che entrano in scena e con i quali ho avuto a che fare sono stati:

- l'Agente immobiliare croato
- il Venditore croato
- l'Avvocato croato
- il Commerciante croato
- il Notaio croato
- il Bancario croato
- il Finanziere italiano
- il Verificatore del fisco croato

Con tutti, eccetto il penultimo, la lingua di comunicazione è stata l'inglese, senza problemi da parte mia; i documenti sono stati scritti in croato, lingua che non conosco.

Due premesse.

La prima: avevo letto che un cittadino italiano per comprare una casa può farlo solo attraverso una società croata, in quanto gli accordi di reciprocità tra governo italiano e croato contemplano l'acquisto da parte di un privato solo in casi particolari e previa una lunga trafila di autorizzazioni (pare invece che sia facile e sempre possibile per gli statunitensi ed altri). Un professionista croato però mi ha detto che la possibilità di acquistare come privato non era poi così remota e che, in ogni caso, valeva la pena di tentare. Avrei così risparmiato, in caso di successo, le complicazioni ed i costi della costituzione della società; allettato da questa prospettiva ho seguito il suo consiglio, ma dopo 7 mesi di attesa il ministero croato competente ha ufficialmente respinto la richiesta di autorizzazione all'acquisto come privato straniero. Ciò mi ha obbligato ad aprire una società croata. La seconda: la sequenza dei passi da compiere non è stata affatto chiara in anticipo, molte sono state le scoperte fatte strada facendo, ed alcune azioni le ho dovute espressamente richiedere io stesso, altrimenti sarebbero state trascurate. Mi è stato utile documentarmi estesamente sia chiedendo il più possibile a professionisti italiani e croati, sia navigando in Internet.

Ed ora ecco la storia completa con il ruolo dei personaggi.

L'Agente immobiliare l'ho trovato sul posto, a Milna, chiedendo al bar, e si è materializzato nella gentilissima signora Ljiljana; in alternativa una ricerca di base può essere svolta su Internet, ove compare uno sparuto numero di agenzie croate, oppure rivolgendosi alle agenzie italiane specializzate sulla Croazia. L'Agente mi ha chiesto una commissione in percentuale sul prezzo vero e finale della casa, mobili esclusi, pagata a passaggio di proprietà avvenuto. Mi ha assistito nella trattativa con il Venditore, e nella stesura del compromesso nell'ufficio dell'Avvocato, oltre ad avermi molto aiutato a titolo personale su altre cose, tra le quali cito solo il reperimento del Commercialista e l'attivazione dei contratti acqua e luce.

Il Venditore ha concesso una riduzione sul prezzo a seguito dello scorporo di un pezzetto di terreno impervio e sassoso o ad oltre duecento metri dalla casa, potenzialmente edificabile ma assolutamente non servito (ma come – fa lui – tutti cercano i lotti edificabili e lei non lo vuole? Non ho voglia – faccio io – di mettermi negli impicci di una nuova costruzione, vengo qui per fare vacanza). Ho pagato a parte il mobilio presente nella casa, completo fino ad includere piatti e tazzine.

L'Avvocato. Nelle compravendite in Italia la figura dell'avvocato non esiste o è marginale, in Croazia è irrinunciabile e fondamentale. Il Venditore, l'Agente immobiliare ed io ci siamo dunque ritrovati nell'ufficio dell'Avvocato da me prescelto, dove è stato redatto il compromesso di vendita, che includeva una caparra ed una data termine entro la quale effettuare il passaggio di proprietà. L'Avvocato ha effettuato le verifiche per accertare che il Venditore fosse il reale proprietario della casa, che non ci fossero ipoteche, servitù, ecc., ed ha impiantato la procedura per costituire la società croata, che come ho detto è stato per me il passaggio obbligato per acquistare la casa.

Il Notaio ha autenticato il compromesso ad un costo irrisorio, e successivamente ha poi svolto il grosso del lavoro nel redigere l'atto costitutivo della società con annessi fogli di poteri e deleghe; non figura alcun socio croato. Questa attività ha richiesto un paio di giorni di lavoro ed è costata circa 700 euro, compresa la traduzione obbligatoria in italiano effettuata oralmente da un interprete giurato durante la lettura dell'atto in presenza di testimoni, e compresi due versamenti per tasse di registrazione. Le attività in cui può operare la società, scelte assieme al Notaio, sono il turismo nelle sue varie forme ed il charter, casomai mi venisse in mente di farlo con la barca; questa formulazione permetterà alla società di diventare proprietaria di case per affittarle a scopo turistico. Io la mia casa non l'affitterò, ma questa è la strada per l'acquisto.

Il Commercialista; passo indietro, se devi fare una società ci vuole l'indirizzo della sede presso la quale sono custoditi i libri contabili e soprattutto qualcuno che sappia cosa scriverci, come fare le dichiarazioni al fisco, come e quanto pagare di tasse. Quindi è scattata la ricerca del Commercialista; dopo aver sentito e scartato per ovvi motivi di costo i big che sanno fare benissimo il mestiere con gli investitori stranieri – ma quelli grossi tipo compagnie telefoniche e banche – l'impagabile Ljiljana mi ha dato il recapito del suo Commercialista, che detto fatto è diventato anche il mio, anche se visibilmente poco ferrato nel rapporto con gli stranieri. Costo circa 400 euro all'anno, considerato che la mia società non fattura e quindi non è neanche entrata nel sistema IVA croato; il costo delle tasse in capo alla società è inoltre di circa 100 euro all'anno.

L'Avvocato, con l'atto costitutivo in mano, ha inviato della documentazione alla banca, concordemente scelta, nella quale avrei depositato il capitale sociale; ha inoltre compilato e spedito, per conto della società, le richieste del "codice fiscale" e della registrazione al tribunale.

Il Bancario ha aperto a mio nome un conto corrente in doppia valuta, euro e kune, dove poi ho appoggiato le somme in arrivo dall'Italia, ed un conto corrente provvisorio particolare dove ho

direttamente depositato il capitale sociale, che deve essere come minimo circa 2600 euro; non è stato facile, ci è voluto un mezzo pomeriggio e molte telefonate e fax.

Il Finziere entra in gioco ora, visto che per portare fuori UE una somma in contanti superiore a circa 10000 euro occorre presentare al passaggio di frontiera una apposita dichiarazione di esportazione di valuta: una pura formalità antiriciclaggio. Se il trasferimento è fatto tramite bonifico bancario, è la banca italiana che deve provvedere alla compilazione ed inoltro della dichiarazione.

Dopo circa due mesi dalla decisione di aprire la società, è arrivata la notizia che tutte le codifiche e registrazioni erano state completate e la società poteva operare. Come prima cosa l'Avvocato ha fatto fare un timbro con la ragione sociale della mia società; questo banale timbro in gomma diventerà la chiave di volta di tutti i successivi passaggi, senza timbro si blocca tutto.

Il Commercialista mi ha fatto stipulare un contratto di prestito in denaro tra me e la mia società; e sì, perché è la società che deve comprare la casa, ma la società non ha i soldi, li metto io ma voglio anche riprenderli quando rivenderò la casa, quindi occorre fare un prestito. Il Commercialista ha inviato il contratto di prestito, corredato di un paio di moduli, alla Banca Centrale Croata, che lo ha autorizzato nel giro di una settimana; costo circa 40 euro.

Il Venditore, io e l'Avvocato ci siamo ritrovati ancora nell'ufficio di quest'ultimo per il contratto definitivo di compravendita, dove l'acquirente era la mia società. Il prezzo dichiarato nel contratto è stato quello effettivamente pagato.

Il Notaio ha autenticato il contratto; dieci minuti, pochi euro.

L'Avvocato ha inviato copie del contratto firmato e autenticato al Catasto ed all'Ufficio del Registro, per la variazione della proprietà e per l'emissione della cartella di pagamento della tassa di passaggio di proprietà. Alla fine la parcella dell'Avvocato è stata di 2000 euro.

Il Bancario, dopo un altro mezzo pomeriggio di passione, ha aperto il conto corrente definitivo intestato alla società, ci ha trasferito il capitale sociale depositato sul conto provvisorio e poi la somma oggetto del prestito che era depositata nel mio conto privato. A questo punto ha trasferito la somma pattuita per pagare la casa dal conto della società al conto del Venditore.

Il Venditore mi ha consegnato le chiavi di casa: finalmente!

Il Commercialista ha inviato alla Banca Nazionale Croata un modulo per dichiarare l'avvenuto passaggio del capitale, oggetto del prestito, da me alla società.

Il Verificatore, dopo quasi un anno dagli eventi di cui sopra, mi ha convocato per visionare la casa allo scopo di accertarne il valore; avrei potuto delegare la mia vicina di casa Ljiljana, ma ho preferito andarci di persona e passare lì un altro week-end. Il Verificatore ha confermato che il valore effettivo è quello riportato sul contratto, senza variazioni.

Il Commercialista, mesi dopo, ha ricevuto la cartella di pagamento della tassa di passaggio di proprietà, che è il 5% del valore accertato, ed ha pagato con un bonifico dal conto della società: ora la casa è definitivamente mia (anzi, della mia società).