«Investimenti di cittadini stranieri in immobili ubicati in Italia»

Roma | 16 Novembre 2026

Kw Home

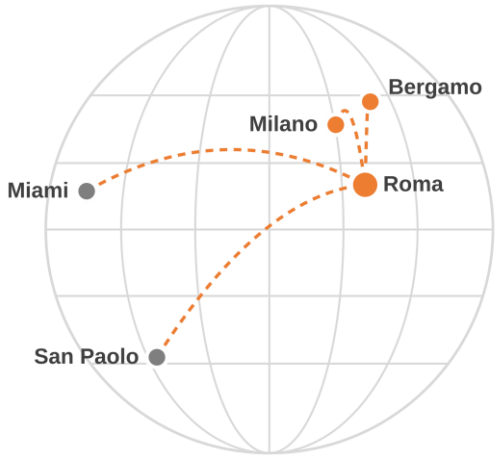
Piazza della Libertà 20 - Roma

Antonello Corrado

EXP Legal

Chi siamo

Uno studio internazionale per chi investe e si trasferisce in Italia



LE NOSTRE SEDI

- **Roma** Italia
- **Milano** Italia
- **Bergamo** Italia
- **Miami** Stati Uniti
- **San Paolo** Brasile

ASSISTIAMO

- **Privati con patrimoni elevati**
- **Imprenditori**
- **Clienti internazionali**

IN MATERIA LEGALE, FISCALE E D'IMPRESA PER

- **Investimenti transfrontalieri**
- **Trasferimenti in Italia**
- **Pianificazione successoria**
- **Strutturazione societaria**

Focus: rapporti Italia–Stati Uniti e Italia–Brasile e mobilità internazionale: accompagniamo i clienti in ogni fase dell'insediamento in Italia.

Italiani e internazionali

Il nostro network



Siamo uno studio legale italiano e internazionale, collegato con **91 studi membri** dell'**International Lawyers Network**, presente in **67 Paesi nel mondo**.

La rete di studi internazionali, la gestione delle criticità negli incontri interculturali con imprenditori di altri Paesi, le tecniche e le strategie di ingresso nei mercati esteri, insieme alla capacità di proporre soluzioni adeguate agli obiettivi dei clienti, sono i nostri punti di forza, maturati in numerosi casi di successo.

Professional partner

Acquirenti dall’estero di immobili in Italia

Da dove arrivano le richieste

Molte richieste di acquisto arrivano a EXP Legal dall’estero

Network ILN
91 studi in 67 Paesi

Studio di Miami
Stati Uniti

Studio di San Paolo
Brasile

Stranieri
e italiani residenti all’estero

Vogliono acquistare immobili a destinazione:

- **Residenziale**
- **Turistica**
- **Alberghiera**
- **Commerciale**
- **Industriale**

L’esperienza ci insegna che **chi acquista dall’estero ha bisogno di essere guidato.**
EXP Legal accompagna le operazioni immobiliari cross-border, **con preferenza per la collaborazione con gli agenti immobiliari** che promuovono la vendita.

Acquirenti dall'estero di immobili in Italia

Il caso più frequente

EXP LEGAL
INTERNATIONAL LAW AND TAX FIRM

Un cliente straniero vuole comprare in Italia e si rivolge a noi

Cliente straniero
ha già individuato un immobile o ha una trattativa aperta

↔

EXP Legal
fornisce la consulenza giuridica

↔

Agente immobiliare italiano
promuove la vendita e segue la trattativa

La nostra assistenza, dall'offerta al rogito

1. **Offerta di acquisto**
revisione della proposta prima della firma

2. **Contratto preliminare**
redazione o revisione, negoziazione

3. **Due diligence**
verifiche urbanistiche, catastali, ipotecarie sull'immobile

4. **Atto di compravendita**
in collaborazione con il Notaio

5. **Procura speciale**
rappresentiamo l'acquirente che non voglia venire in Italia

E facilitiamo il rapporto sul piano:

- linguistico
- della cultura giuridica
- del confronto tra sistemi
- della negoziazione

Acquirenti dall’estero di immobili in Italia

Dopo il rogito

La nostra assistenza **continua dopo l’acquisto**

Offerta — Preliminare — Due diligence — Rogito — **Consulenza post compravendita**

Conto corrente bancario

assistenza nell’apertura del conto in Italia e nei rapporti con la banca

Rapporti con il condominio

assemblee, ripartizione delle spese, comunicazioni con l’amministratore

Adempimenti fiscali

imposte e dichiarazioni legate alla proprietà dell’immobile in Italia

Locazione a terzi

contratto, registrazione e regime fiscale dei canoni

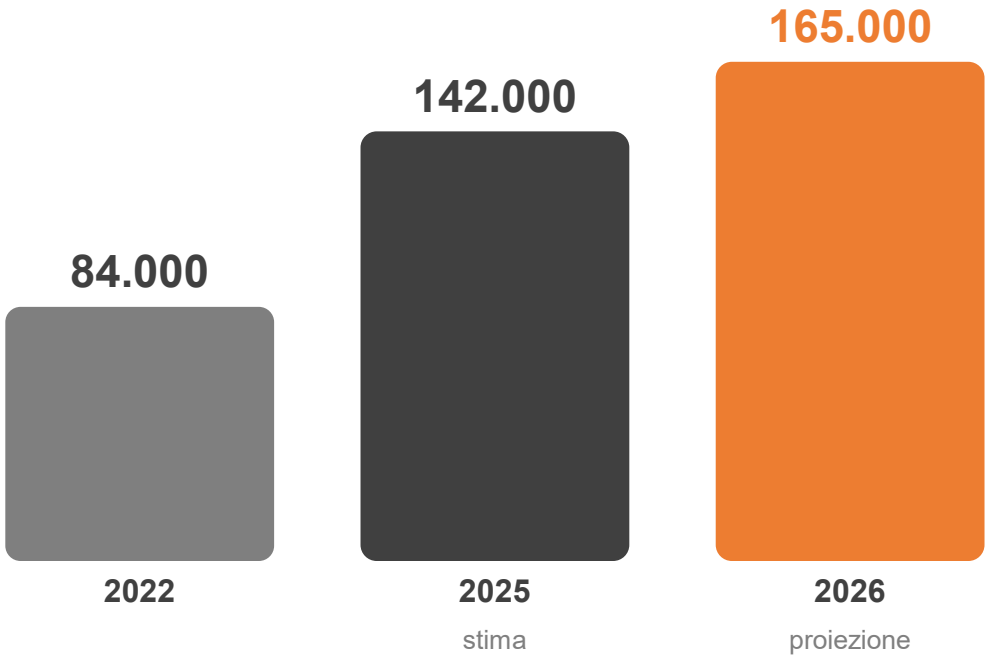
Un unico interlocutore per gestire l’immobile in Italia, anche quando il proprietario vive all’estero.

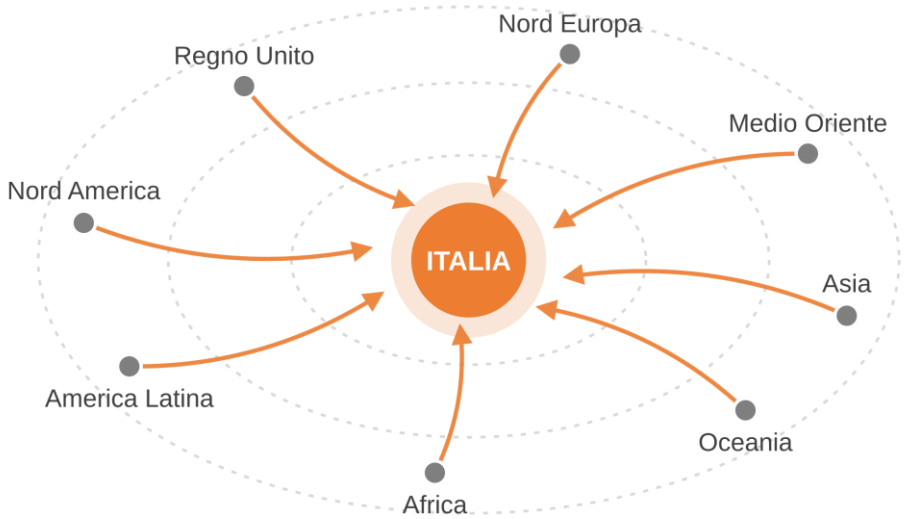
La mobilità dei grandi patrimoni

Tendenze e motivazioni

La mobilità dei grandi patrimoni è in costante crescita

MILIONARI CHE CAMBIANO PAESE OGNI ANNO





PERCHÉ SI TRASFERISCONO

- **Sicurezza economica**
- **Ottimizzazione fiscale**
- **Stile di vita**

Fonte: Henley & Partners, Private Wealth Migration Report 2024 e 2025. Principali destinazioni 2025: Emirati Arabi Uniti, Stati Uniti, Italia, Svizzera, Arabia Saudita, Singapore, Portogallo, Grecia.

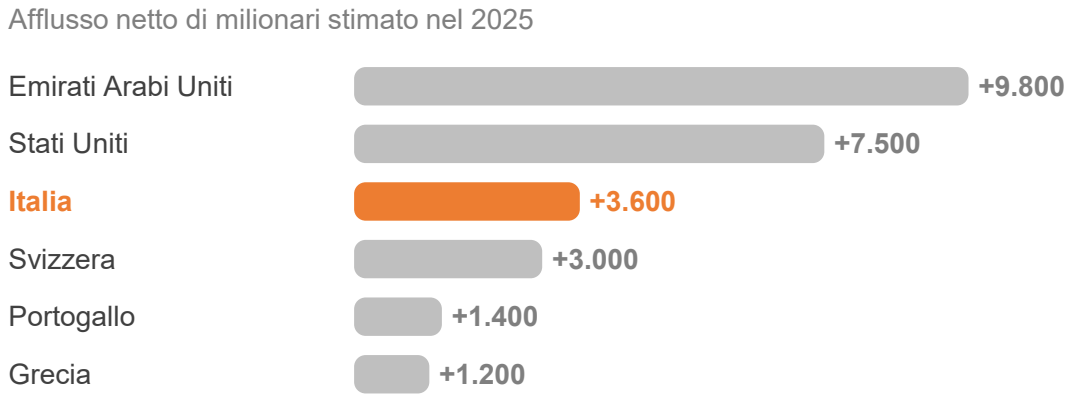
La mobilità dei grandi patrimoni

L’Italia, destinazione d’elezione

L’Italia è la terza destinazione al mondo per i grandi patrimoni

3ª
destinazione al mondo nel 2025, dopo Emirati Arabi Uniti e Stati Uniti

+3.600
nuovi milionari attesi in Italia nel 2025 (afflusso netto)



UNA COMBINAZIONE DI FATTORI

- **Qualità della vita**
- **Regimi fiscali agevolati**
- **Immobili di pregio**
- **Sicurezza e stabilità giuridica**
- **Golden visa e residenza per investimento**
- **Accesso a UE e area Schengen**

Fonte: Henley & Partners, Private Wealth Migration Report 2025 (stime).

La mobilità dei grandi patrimoni

L'Italia, destinazione d'elezione

L'attrattività dell'Italia per i grandi patrimoni ha molteplici dimensioni:

Regime della flat tax: introdotto nel 2017, consente ai nuovi residenti di versare un'imposta annua fissa sui redditi esteri, semplificando gli adempimenti fiscali.

Mercato immobiliare: città come Milano e regioni come la Toscana offrono immobili di pregio, sia come investimento sia per uso personale.

Cultura e qualità della vita: arte, cucina e bellezze paesaggistiche rendono l'Italia la meta ideale per chi cerca uno stile di vita di qualità.

Residenza e incentivi fiscali

Per chi si trasferisce in Italia

Chi è fiscalmente residente in Italia? Basta un criterio

183

giorni: la maggior parte del periodo d'imposta (184 negli anni bisestili). Le frazioni di giorno contano come giorni interi.

Residenza

dimora abituale ai sensi del codice civile

o

Domicilio

luogo delle principali relazioni personali e familiari

o

Presenza fisica

nel territorio dello Stato: nuovo criterio

Iscrizione all'Anagrafe

fa presumere la residenza, salvo prova contraria

Convenzioni internazionali

prevalgono le regole contro le doppie imposizioni

Circolare 20/E del 4/11/2024

frazioni di giorno e periodi non consecutivi si sommano: documentare le presenze

Art. 2, comma 2, TUIR, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2023, n. 209 (in vigore dal 2024).

Residenza e incentivi fiscali

Per chi si trasferisce in Italia

EXPLEGAL
INTERNATIONAL LAW AND TAX FIRM

Neo-residenti ad alto patrimonio: un’imposta fissa sui redditi esteri

300.000 €
all’anno, sostitutivi dell’IRPEF su tutti i redditi esteri, a prescindere dal loro ammontare*

15 anni
durata massima del regime

Chi può accedere
chi è stato fiscalmente residente all’estero per almeno 9 dei 10 anni precedenti

Redditi esteri
imposta sostitutiva in luogo della tassazione su base mondiale

Redditi italiani
restano soggetti alla tassazione ordinaria

Patrimoniali
nessuna imposta patrimoniale sui beni detenuti all’estero

*** Importo per chi trasferisce la residenza in Italia dal 2026** (L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, commi 25-26).
Chi ha acquisito la residenza entro il 31.12.2025 mantiene 100.000 € (trasferimenti fino al 10.8.2024) o 200.000 € (dal 10.8.2024 al 31.12.2025).

Art. 24-bis, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR). Estensione ai familiari: slide successiva.

Residenza e incentivi fiscali

Per chi si trasferisce in Italia

EXPLEGAL
INTERNATIONAL LAW AND TAX FIRM

La flat tax si può estendere alla famiglia

300.000 €
all'anno per il contribuente

+

50.000 €
all'anno per ciascun familiare



FAMILIARI, IN SENSO AMPIO

- Coniuge
- Figli
- Fratelli e sorelle
- Genitori e suoceri
- Generi e nuore

15 anni · estendibile ai familiari

Importi per chi trasferisce la residenza dal 2026 (L. 199/2025). Chi era già residente entro il 31.12.2025 mantiene 25.000 € per familiare.

Residenza e incentivi fiscali

Per chi si trasferisce in Italia

Un regime flessibile, con un percorso di accesso chiaro

Cherry picking

Si possono **escludere i redditi facenti capo a uno o più Stati esteri** dall'imposta sostitutiva.

Questi redditi seguono le **regole ordinarie**, con **credito per le imposte pagate all'estero**.

COME SI ACCEDE

Interpello probatorio
facoltativo, per verificare in anticipo i requisiti

Opzione
nei confronti dell'Agenzia delle Entrate

Versamento annuale
che rinnova l'opzione ogni anno

15 anni
durata massima dell'opzione

Revocabile
in ogni momento, senza exit tax

Residenza e incentivi fiscali

Per chi si trasferisce in Italia

Pensionati esteri nel Mezzogiorno: tutto il reddito estero al 7%

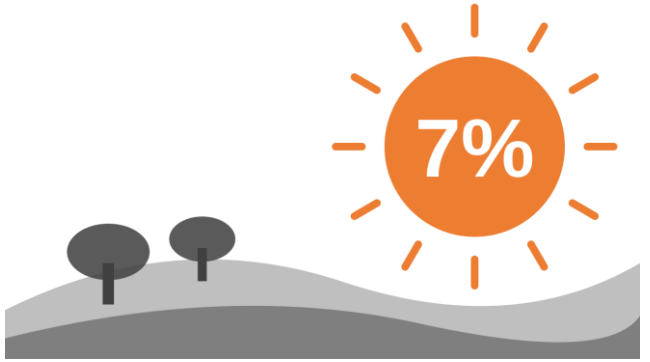
7%

imposta sostitutiva su tutti i redditi di fonte estera

Su tutti i redditi esteri
pensioni, dividendi, canoni di locazione, plusvalenze

Per 9 anni
periodi d'imposta consecutivi

Esenzioni
niente quadro RW, niente IVIE e IVAFE sui beni esteri



Art. 24-ter TUIR, introdotto dalla Legge di Bilancio 2019, per chi trasferisce la residenza fiscale in un comune del Mezzogiorno (requisiti nella slide successiva).

Residenza e incentivi fiscali

Per chi si trasferisce in Italia

Quattro requisiti per accedere al regime del 7%

1

5 anni

di non residenza fiscale in Italia prima del trasferimento

2

Pensione estera

redditi da pensione erogati da soggetti esteri

3

Comune ammesso

fino a 30.000 abitanti in Sicilia, Calabria, Sardegna, Campania, Basilicata, Abruzzo, Molise, Puglia; oppure fino a 3.000 abitanti nelle aree dei sismi 2009 e 2016-2017

4

Paese convenzionato

provenienza da un Paese con accordi di cooperazione amministrativa con l'Italia

Soglia dei 30.000 abitanti introdotta dalla L. 11 marzo 2026, n. 34 (in precedenza 20.000).

Investimenti tramite società estere

Immobili in cui si svolge un'attività produttiva

EXP LEGAL
INTERNATIONAL LAW AND TAX FIRM

Non solo un immobile: un'impresa da gestire in Italia

Sempre più spesso gli investitori stranieri acquistano immobili o compendi immobiliari non solo per possederli, ma per svolgervi **direttamente un'attività commerciale, turistica, agricola, industriale o artigianale.**

Albergo
conduzione diretta dell'attività alberghiera

Agriturismo
ospitalità e produzione agricola

Villaggio turistico
gestione della struttura ricettiva

Caso pratico 1 ▸

Compendio produttivo
azienda industriale o artigianale insediata nell'immobile

Casale con vigna o uliveto
produzione agricola destinata alla vendita

Caso pratico 2 ▸

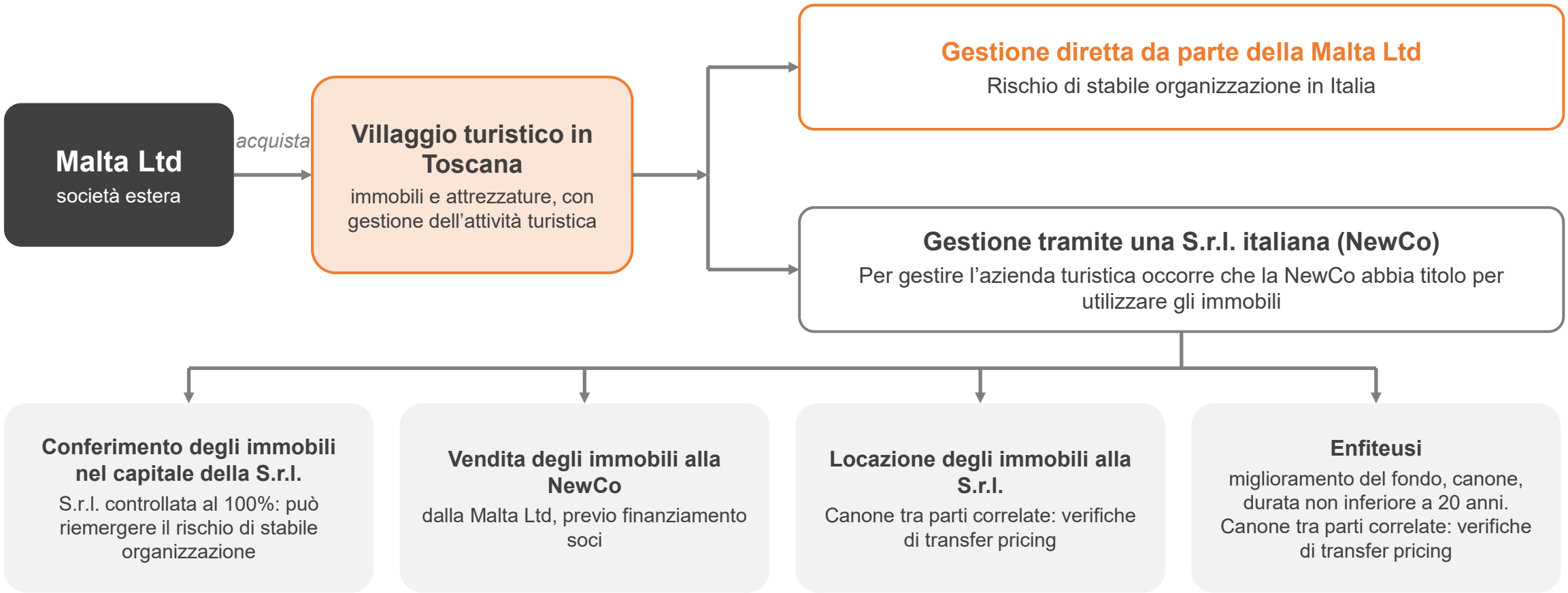
IL VALORE DELLA CONSULENZA INTEGRATA

Transazione immobiliare + **Pianificazione societaria e fiscale internazionale** = **Gestione dell'impresa in Italia da parte di un soggetto estero**

Investimenti tramite società estere

Caso pratico 1: un villaggio turistico in Toscana

Una società maltese acquista un villaggio turistico e intende gestirne direttamente l'attività: come strutturare l'operazione?



Investimenti tramite società estere

Caso pratico 2: un casale con vigna in Umbria

Casale in Umbria con manufatti a destinazione agricola, destinati alla conduzione di una vigna per la **produzione e vendita di vino.**

Società turca
investitore estero

→

Acquista solo l'immobile
proprietà del real estate

→

Oggi
Per ragioni fiscali l'attuale venditore ha stipulato con la proprietà un contratto di affitto di azienda vitivinicola

→

Obiettivo
la società turca intende assumere la gestione della vigna

Oltre alle criticità del Caso pratico 1, occorre risolvere:

1

Veicolo societario
La società che acquista e gestirà la vigna dovrà essere una società agricola

2

Contratto in essere
Risoluzione dell'affitto di azienda agricola del terzo, se ne sussistono le condizioni

3

Qualificazione
Differenze tra affitto di azienda agricola e affitto di azienda tout court

4

Profili fiscali
Risoluzione dell'affitto e passaggio dell'azienda alla società turca

Per approfondire

Documenti e risorse di EXP Legal

Inquadra il QR code con lo smartphone per aprire il documento o salvare il contatto



Buying and Selling Real Estate in Italy

Capitolo Italia della guida ILN, a cura di EXP Legal (Fall 2025)



Wholly owned subsidiary in Italy

La guida di EXP Legal per gli investitori esteri (ottobre 2026)



Le brochure di EXP Legal

Lo Studio in italiano e in inglese



Avv. Antonello Corrado

Salva il contatto in rubrica