

在意大利生活 和创业指南

意大利公证人国家理事会编纂



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



感谢意大利银行协会(A B I)的合作

谁是公证人

公证人是一位公职官员，意大利国家授予他处理活人之间最后意愿的一应文件的权力，这些文件具有公信力。公证人是家庭内部关系和继承关系的权威专家，此外他还从事很多方面的工作，其中包括不动产交易（住宅、办公地、土地、厂房、车间的买卖，馈赠，分产，抵押分期付款等）；企业转让是最关键的环节，不论是个体还是公司的形式（成立和解散，公司章程修改、停业和企业出租，等等）。

意大利公证人受到国家的严格监控，这进一步加强他在处理公民事务时的可靠性。实际上，所有公证文件定期地由税收局（每4个月）和司法部（每2年）检查，来核实文件收费是否合理及其合法性。

而行政区公证人理事会监视公证人的行为。如果发现严重违规，公证人将面临纪律诉讼和相应的处罚，由一名职业法官主持的独立地方纪律委员会决定。这样来保证各项决定的绝对公平。

意大利公证人代替国家收取一应公文的税收（登记税、抵押税、户籍税，等等），通过该行业的信息网络每年缴纳几十亿的间接税和增值税，却不收国家的任何佣金，尽管国家不向客户直接收取。

公证公文

公证人体现公信力，即其签订的文件具有法律效益的价值。因此所有人——包括法官——都应断定他的证明是真实的，除非被证实其犯有作假罪行。

因此公证人应亲自核实要求公证的当事人的意愿和所要达到的目的，来准备合法且适用经济的文件。为此目的在签订文件之前公证人的咨询工作是不可或缺的。

文件的保证

在行使职责时，按照法律公证人应该是独立和公平的：因此应该一视同仁地保护所有签约各方的利益，不论是哪一方委托他公证。所以一旦出现利益冲突他应回避（如缔约人中有他的亲戚）。

公证人具有对合法性预先检查的职能：他有责任要求遵守法律，不能也不应受理法律禁止的文件。在受理文件之前，公证人有义务对要求公证的人员进行核实并核对其个人身份。

公证人还有责任核实签署文件各方的合法性。特别关注无能力的个体和法人，公证人应该核实他面前的自然人是否合法拥有代表权以及是否存在完成协议文件必要的一应批准。

公证人被要求核查向他声明的意愿是否符合法律规定的精神，不仅仅是意大利的法律规定。如果事例带有与法规不符的因素，公证人应根据国际私法找出适用具体案例的法律和评估各方的意愿是否符合适用的规定。

反洗钱监督

根据反洗钱的法规，公证人应该预先证实客户的身份，有关交易对



象的实际主人，向意大利央行的金融情报单位（UIF）通报可疑的交易。

根据金融情报单位提供的数据，大约90%的专业人士通报的可疑交易来自公证人。这一点也让公众了解公证人是为公民服务的，在监督合法性上协助政府机构。

公证文书的语言

法律规定文书用意大利语编写。但是如果各方声明不懂意大利语，公证文书可以用其他文字书写，只要公证人通晓这种语言。

外文的文本将配有意大利语翻译。如果公证人不懂各方使用的外语，也可以在各方选定的一名翻译在场的情况下完善公证文件。

在最后这种情况下文本将用意大利文编写，但同时由翻译译成外文。这样保证外国公民也有通过公证文书享受谈判优势的可能性。公证人在可能的翻译协助下，应向当事各方宣读文书及其可能的翻译件。这样各方在文件上签字之前能够核实公证人在公共文书里是否正确地反映了他们的意愿。

公证文书的公开和保留

文书签字之后，公证人负责向房产、企业、户籍登记部门或法人送达文本。因此公证文书的公布不是缔约各方的负担，而是公证人明确应尽的义务。由于法律规定公证人有这一义务，意大利国家公共登记机构很完善，可信并几乎及时地掌握最新信息。公证人编写的文书由他自己负责保管，因此没有丢失的危险。只有在法律规定的特殊情况下，公证人才会将文书正本交给当事各方。

此外，公证人有责任交给需要的人经过认证的文书副本。法律承认副本具有正本同样的效应。

公证文本的保管即使在受理的公证人停职后继续有保证。实际上文本被送交公证文书档案馆，这是意大利国家司法部的机构，负责保管文件和有权发放被认可的副本。

公证人的责任

公证人作为公职官员在工作中应遵守行业道德典范和法律规定的严格准则，来首当其冲地保证：

- 公证文书符合各方的意愿；
- 公证文书有效，因而符合法律精神；
- 公证文书的法律效益不受其他约束或第三方权利的制约（如抵押、扣押、地役权、优先购买权，等等），如果公证人没有通知各方上述约束和权利。

根据法律如果公证人不履行其专业职责将承担以下方面的负责：

- 民事责任，如果因不履行专业职责为各方带来了损失，公证人被责成赔偿损失；

- 刑事责任，如果他犯了罪；
- 纪律处罚，如果违反了行业职业道德原则，公证人应支付经济性罚款或停职一段时间，严重的被免职。

鉴于这些职责公证人是意大利第一批拥有强制性职业保险的专职人员，从1999年始，法律规定保险覆盖每个公证人因错误造成的民事责任。此外还有一个对刑事性的非法行为所造成损失赔偿的保证基金。

因此进入了公证事务所，意大利或外国公民知道不论是错误还是蓄谋造成的损失都无一例外地有赔偿保证。

客户的权利和义务

哪些是客户的权利？

- 1) 文书费用的预算，指明各项支出（手续费，酬金和增值税）；
- 2) 在编写文书之前直接被公证人接见和听取，来陈述其特殊的需求或要求各种说明；
- 3) 阅读文书的全文和相关解释；
- 4) 要求用简单易懂的语言解释所有与文书有关的税收情况，包括未来的税收；
- 5) 公证人和事务所的工作人员绝对保密编写的文书和掌握的信息。

也有义务吗？

与其说义务，更应该说是“使用须知”：

- 1) 不能要求违法或以逃避法律为目的的文书；
- 2) 毫无保留地说明一切与事件有关的问题。在公证人面前要求解决的财产事宜经常是家庭和个人状况所导致的结果，应对公证人逐一说明来避免文书达不到预定的目标。不要怕把事情各个方面都交代清楚；
- 3) 仔细听取文书的宣读和解释；这样将更容易让公证人展示各个方面和纠正可能的不当之处，也包括改正简单的个人信息错误。

公证人的选择

公证人有点像医生：前者保证财产，后者维护健康。

公证人应由各方协商共同选定或，如果达不成共识，则由对公证付费的一方选定。选择是个人的，不应被其他专业人士指定。

可以通过公证官方网址（www.notariato.it）来寻找当事人住地附近的公证人。建议以信任关系为基础选择公证人，充分权衡公证人亲自为客户付出的时间，他的咨询和引导各方寻求最佳解决方案的能力，从事职业的方式和遵守法律及职业规范，他的端正态度，职业素养，以及事务所的整体能力。



外国人在意大利的法律条件

当公证人被要求编写公共文书或被认证的私人字据涉及一方或多方非意大利公民时，适用一系列规则——整体被称为**外国人的法律条件**——这些规则确定了已经很宽泛的界限，在此界限内外国人在意大利进行合法活动。

在意大利外国人的法律条件最初和基本的规定依据是意大利宪法，该宪法规定这种条件按照国际条约的规定原则由法律确定。

从国际性质的依据上看，意大利从属于**欧盟**，这使得欧盟成员国公民在意大利享受欧洲体制规定的基本自由，也就是说资本流通自由，商品流通自由，在意大利办厂经营和提供服务的自由，及劳动者流动的自由。根据上述对欧洲公民保障的自由，欧盟成员国公民可以在意大利享受和意大利公民一样的法律条件，进行所有合法活动，如购置房产或企业，签订金融合同或成立公司。

非欧盟国家的公民——除了下面将谈到的长期在意大利合法居留的公民——可以在意大利有效进行合法活动，只有在核实了**对等条件**后，也就是在意大利公民被允许在对方国家从事该国公民想在意大利所从事的同样的职业。对等的条件也可以通过意大利和于其他国家签署的旨在互相保护签约国公民在对方投资的国际公约来满足。有关公证的对等条件满足与否，要求公证人自己来核实，这意味着应该具体案例具体分析——很可能由意大利外交部协助——因为结果既取决于需要编写的法律文书的具体种类，又取决于当事人所属国家的法律。

除了对等条件满足与否，长期居住在意大利的非欧盟成员国的公民可以进行合法活动如果其在意大利居住按照国家规定是合法的。这个条件被持有有效期内的**居留证**或**长期居留证**所授予，这些证件在要求公证人公证之前向公证人出示。

核实了上述条件存在的可能性，外国公民在意大利进行一定的法律公证活动，应强调，要编写的文书，即使公证人编写和认证，未必由意大利法律制约。意大利的国际私法体系——即确定裁判权和适用具有跨国性质的司法案例的法规体系——实际上是对外国司法体系非常开放的体系，联系各国体系的纽带是这些案例。根据推断，统一管理特定的国际私法案例的意大利法律和一些欧盟法规甄别出一系列的对应标准，根据情况适用意大利法律或外国体系的法律，依据是适用的对应标准或，在某些情况下，各方选定的法律文书。作为范例，关于更有代表性的议题，可以强调意大利法律以下几点：

- 夫妻之间的人际关系被双方共同的国家法律所制约或，在没有的情况下。被婚姻生活主要居住地的法律所制约；
- 夫妻之间的财产关系由制约他们人际关系的法律所制约（除非夫妻双方书面协议由其中至少一方拥有国籍或居住国家的法律制约）；
- 协议的义务在任何情况下都由**1980年罗马公约**的规定制约，除了

根据具体案例所获得的一系列对应标准，还允许——少有的特殊情况除外——立约各方自由选择可适用的法律，尽管该法律与协议本身无关；

- 公司、协会、基金会和所有其他机构，公共的和私人的，尽管没有社团的性质，都按常规由成立机构时所在当地的国家法律约束。

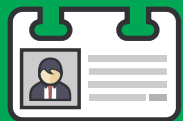
关于外籍夫妻，也许他们属于不同国籍，应和公证人具体核实最大程度满足双方的解决方案，也包括亡后或子女的要求下未来的遗产继承问题。

来自国外的证件的要求和境外权利

一般来说，要在意大利使来自国外的证件有效，按照大多数体制的做法，需要经过一个由意大利驻外使领馆认证和使之有效的过程，被称为“**合法化**”手续，通过这个程序上述权力机构证明相关证件在原国家合法产生并且证明证件的内容属实。

合法化是一个耗费时间和资源的进程，与当代贸易往来的需求不相容，世界上多数国家——包括意大利——签署了**1961年10月5日**的关于取缔外国公共证件合法化手续的**海牙国际公约**。根据上述公约，缔约国同意来自另一个缔约国的证件合法化被证件上的**旁注**所取代，这样在国外也有效。旁注是证明，根据海牙公约规定的标准格式，由公职官员（或职员）填写文件和盖章或打戳认证。这个程序的特点是外国公民要想在意大利使其持有的证件有效，可以前往签发证件的缔约国指定的国家权力机构——每个缔约国在加入海牙公约时指定——获得在证件上的旁注，这样在意大利该证件就具有一应的法律效益。

意大利指定的在国家公证文书、法律文件及民事证件上加旁注使之在国外有效的国家权力机构是共和国检察院，而行政文书加旁注的权力是发放文书的地方省督（政府的地区办公室）。



在意大利购置不动产

购置或出售不动产（住宅、办公室、店铺、作坊、土地，等等）是一个人生活中最重要的时刻之一，不论是作为投资，还是，首先，不动产用来作为家庭生活的居住地。

为了更好地保护意大利或外国公民，意大利国家要求合同由公正和专业的公职官员编写：即公证人编写。

实际上公证人根据法律作为独立于出售者和购买者的第三方的身份介入，保证不动产的购买符合所有法律的规定，尊重双方的共同利益特别是购买方的利益。

在购置不动产时公证人的作用显现出其重要性，不论是从交易的复杂性，还是保护各方的苛求来看，从各方就交易结果的达成协议之初就如此：因此**建议购买方（几乎总是买卖的弱势一方）从谈判一开始**，在签署已经具有约束力和责任的购买意向和预备合同之前，**就咨询自己信任的公证人**，这样可以与公证人一道权衡交易的各个方面。因此都应该毫不迟疑去找公证人。

对公证人的选择绝对是自由的（不能被房地产公司，贷款银行或出售方指定）**购买方来决定**，因为后者是支付报酬的一方，除非与出售方另有协议。

因此对公证人的选择应该以客户对其信任的关系为导向，也以咨询所用的时间为依据，来保证购买的稳妥。如果没有自己信任的公证人，可以求助于最近的公证人。

非常重要是在签署任何具有约束力的文件之前检查是否一切正常，仔细考虑公证人的建议，在出售完成之前，是否有追加成本。各方有权亲自前往公证人处要求澄清和必要的解释来明白文书的后果和法律效益。

为了完成手续的一应文件准备，公证人要做的事情很多。首先公证人调查各方的意愿，按照法律的规定，来决定适用客户目的文书种类。因此公证人应该询问各方所有帮助他完全了解交易真相的信息，以及各方想要达到的目的。经常发生的是，与公证人谈话中改变了缔约者的初衷，如找到了一种更为贴切或税收上更合理的方案。

只要想一下在公证书签署时没有全部付清，一部分将钱款随着时间分期归还的情况。在这种情况下，重要的是询问公证人关于向出售方担保的方式和相关的成本。有很多保障的方式：从扣押支票，到登记法律抵押，到保留所有权的出售，在这种案例中财产的所有权转让直到最后一期付款到位后才实现。最后，最近的经济危机导致了最新的合同方式出台，如租赁待售（rent to buy），在这种形式中，出售之前先租用不动产，支付租金，租金的一部分算作出售后价格部分。

一旦确定了应准备的文书，根据法律公证人要进行一系列的防范合法性检查，旨在保证合同有效和时间上无可指责。

房屋可以被私人，公司或建筑企业购买。

- 在任何情况下公证人都要核实：
出售方应是真正的所有者和有权出售住所：
公证人通过核实各方之间的财产状况及其交易的合法性来核实文书涉及的各方的身份和行为能力。公证人检查各方的身份在于避免盗用身份的风险，这在没有拉丁类型的公证人的司法体制中很普遍。
- 房屋不是被抵押的财产：
公证人根据法律在税务局地区办公室核实之前该房产没有被抵押，限制或扣押。此外，公证人应该核实，出售的不动产不是罚款制裁的对象，如公寓建筑（存在购买方承担的主观条件，或价格限制），或特定的主体有优先购买权，或涉及具有历史、艺术、建筑意义的财产。
- 前房产持有者支付了所有的物业费用：
在交房时最适合让物业管理人出具出售方物业费用交纳正常的证明，因为购买方应负责前一年物业费用的欠款。
- 地籍注册平面图符合房屋的实际情况：
公证人应该证实地籍注册平面图存在并提交给双方审阅；出售方应声明和保证地籍数据和平面图符合房屋的实际情况。
- 曾经被实地核查过，证实不动产从建筑/规划的观点看一切正常：
- 双方估计过正常的税率：
公证人确定具体交易的税率并提交给各方，并根据各方的指示核实是否存在享受税收优惠的条件（如购买第一套房的优惠政策，或在执行分居或离婚协议时的抵税及免税）。公证人由于有税收方面的专业训练有能力提示根据法律节约税务支出的方案。公证人有责任收取购买方的必要的税费款项，在合同文书登记时将税费支付给税务局。
评估了保护建设中的不动产购买方利益的专门法规的遵守情况（如：发放保证预付款到位的担保金）
- 根据国家和地方的法规的不动产能耗证明：
出售带有设备的建筑物需具备而且经常带有附件的能耗证明（APE），由在专业注册的认证者出具，该证明主要指明不动产供暖能耗的级别。
- 遵守了反洗钱，付费以及可能的房地产中介佣金的反追溯性的法规。
所有的公证人检查在公证文书编写时结束。
按规定在签署出售文书时，也同时移交财产。
但有可能各方协商另辟途径：
- 提前交房，应明确此时出售方还是不动产的主人，因而根据法律效益是不动产的责任人；
- 推迟交房，根据出售方的要求，在出售协议条款中加入实施交房的期限，并规定在迟交情况下将受到的处罚。
为了保护公民，法律规定公证书形式的详细规则，特别是：
a) 公证人应向各方及其可能的证人解释文书的全部内容，证人的



出席是某些情况下法律规定的（例如当事的一方无签署文书的能力或患有官能残废），核实各方明白了内容及其法律效益。如果不做这项工作将犯下在公文中作假的罪行；

b) 文书一经宣读和通过，在公证人面前应由各方和可能的证人签字，最后公证人本人签字；

c) 在公证文书中公证人证明根据法律具有一应效益——在法官面前亦然——除非被证实在公文中作假的罪行。

一个出售分为很多阶段，一般很复杂，并不能在签署公证文书时完全结束，公证人应该负责在公共登记部门的一系列重要工作，首先是过户和登记工作。

预备协议（或通称为仲裁协议）

这是出售方和购买方签署的第一份协议。但是有时仲裁协议之前有一份购买建议。以仲裁协议各方保证买/卖，确定不动产的总价，付款方式，出售时间和预付金额（押金/预付），此时交纳给出售方。

从司法观点看，这份（尽管是私人之间达成的）预备协议已经产生约束出售方和购买方的义务：如果押金支付之后购买方决定不买房屋，出售方可以不退押金，但是如果出售方不想出售，购买方有权要求一笔相当于押金两倍的钱款。

此外还应该知道预备协议的签署是公证行为，可以在登记办公处地进行该协议的登记：这样购买方受到保护免于仲裁协议到公证书签订之间可能发生的任何问题，如抵押、扣押或出售方的破产。例如，在出售方破产的情况下，预备协议的登记可以全部或部分地挽回已付的钱款。这是保护购买方最好的假设。

完成文书后的活动

在签署了文书之后，根据法律公证人在短时间内应履行一系列的职责，一方面保证向国家交纳税款，另一方面向第三方宣布和向所有公民保证交易的安全。

在短期内公证人应履行的职责：

a) 在税收局登记文书和为客户交纳有关的税款；

b) 在公共登记处存放文书——保证购买方和整个集体的利益——让所有人（技术上称为第三方）确实了解文件。在管辖区内不动产登记处档案室存放文书是法律规定的，目的是让所有人知道谁是不动产的主人，他是否有抵押或其他约束。

c) 地籍过户，这样更新地籍册。

公证人报酬多少？

1%。没有规定或预定的价目。因此报酬取决于购买方和公证人之间的自主谈判。如果有要求，如果被要求，公证人有责任提出书面的预算，详细描述其报酬和应付的税费。**纯粹提示性价格，在实践中一个价值为20万欧元的不动产交易报酬不超过1%。**

其他还有哪些购买的成本？

如果有房地产中介（称为房地产公司）插手，购买方应付相关报

酬。**纯粹指示性提示，在实践中如上述价格的不动产购买报酬一般为3%。**

购买住宅：税收情况

A) 从建筑商/装修公司处购买

从建筑商或装修公司处买卖，除非特殊情况，应交纳增值税，直接交给出售企业。

出售价格上实施的增值税率为：

- 没有第一次购房的优惠，相当于10%；
- 申请第一次购房的优惠，相当于4%；

同样的税收待遇适用于家居建筑合作社成员分得的房子。

如果购买需交纳增值税，除了通过公证人交纳的转交给税收局的税款，还应交纳下列税款：

- 登记税：200欧元
- 抵押税：200欧元
- 地籍注册税：200欧元

税率实施在文书所标明的出售价上。

B) 从私人处购买

私人之间的交易应交纳登记税、抵押税和地籍注册税，由购买方交给公证人，他将在下一步登记时转交给税收局。

1) 没有税收优惠

- 登记税：9%
- 抵押税：50欧元
- 地籍注册税：50欧元

2) 享受购买第一个住宅的优惠

- 登记税：2%
- 抵押税：50欧元
- 地籍注册税：50欧元

如果不动产变为自然人的住宅，购买方可以申请补偿不动产“地籍价值”（价-值）登记的费用（即地籍收益乘以115.5法定系数的乘积值），与实际出售价格的总额无关，即使大于这个值。

最低税不低于1000欧元。

在意大利获得贷款

抵押贷款是我们体制规定的典型金融协议，几乎总是缔约一方为一家银行。

获得贷款一般向一家银行提供它所要求的证件就足够了。

要求抵押贷款和需要澄清问题的人，除了银行，也可以求助于消费者协会和自己信任的公证人，利用公证人的介入可以最好地获得咨询和有关交易的必要信息。

但是不必非得有一个信贷中介（如信贷中介人或金融经纪人）：如果有的话，运作的成本注定要增加因为要对中介给予报酬，有时按贷款总额的百分比收取。

要求分期付款或通常意义上的借款需要**明智和谨慎**。

已经很普遍买车或非刚性需求的物品也靠贷款，甚至是奢侈品。此外依靠电子结算经常让人不能准确估算自己存款的危险骤减。

因此必须有充分的准备，在承担责任时，应意识到不恰当的分期付款可能**让家庭的实际收入**不足以持续承担，最终造成困难，在某些情况下，导致带来不折不扣的财务灾难和不堪设想的后果。

有时放弃、限制或推迟购买更明智。一个好建议，与专家交换意见有助于今后的生活踏实。

在抵押贷款的实践中公证人的作用是重要的。公证人的介入是法律规定的，因为抵押被记录在不动产的登记处。

公证人除了检查协议的有效性和在银行就不动产的产权和作为担保自主抵押承担责任外，核实是否有不利于客户的霸王条款，阻止损害银行和客户的欺诈行为，以他的经验和素养可以建议借贷者最合适的解决方案，指明可能使协议不平衡的条款。

及时求助公证人的做法的确是决定性的，因为如果问题出现在协议就要终止时，不动产的购买方因承担的义务绝对不惜任何代价来金融兑现，公证人很可能无能为力。此外，应该提醒在这类合同中公证人的预防性介入是获得常规法律咨询的实际机遇，在公证文书的成本中包括这项费用。

按规定贷款伴随不动产的购买（被称为“地产”贷款，总额不超过抵押不动产市场价值的80%），以至于经常在公证人面前同时签署出售文件和贷款文件；在这种情况下，也很有必要适当预先与公证人联系，这样来获取关于对银行贷款程序一应必要信息，特别是发放钱款的方式，并非签署了贷款文件就能立即获得钱款。

知情权

消费者，根据消费法典（206/2005法令），有详尽——**清晰和易懂——信息的知情实权**，这个原则从2003年10月1日起，以一个国际信贷和储蓄委员会的决议，被包含在国家关于金融运作和银行服务透明度新纪律规定里，有相应的意大利央行规定。因这一最后的法规效益，银行被要求在对公众开放的场所放置**信息单**，其内容应包含运作的经济条款，制约运作协议的基本条款。

这样客户能更好地评估特别是对比不同银行提供的分期付款条件，

选择更合适的贷款服务。

根据上述规定，客户（借贷人），一旦选择了**提供贷款的银行**，就有权在结束协议签署前获得一份有关内容的**合同副本**（即合同草案）来对其内容进行斟酌评估。交付这一副本不要求各方最终签署协议。

无疑应提醒消费者及时行使这一实际权利，这样客户让自己信任的**公证人或让消费者协会**审阅后，才可以根据自己的实际情况要求可能的修改和更正。

合同带有**综述文本**，为客户提供合同要点条款加以着重标明的概述。

如果在理解这些文件时遇到困难，银行和公证人将提供有关事宜的信息和解释。

利率

利率无疑是在评估分期付款时应考虑的重点因素之一。

利率可以是**固定的**，当协议分期付款全部时间用同样标准；或者是**可变的**，当决定用客观性和公平性的标准参照可变的基准。

对固定和可变利率的选择是一个评估的问题，围绕这一选择，借贷人有完全的自行处理权，对承担的风险负完全责任。分期付款的可变利率——一般——比固定利率要低，但是具有随着时间可能升高的风险。

应明确的是除了主要的固定利率和可变利率之一基本分别之外，有**很多协议种类**，上述标准可以兼容或交替：如**混合利率**分期付款一词是指假设借贷人根据协议规定的方式选择从固定利率过渡到可变利率，或者相反；这被称为带有cap的可变利率分期付款，但是绝不能超过一定的预先设置的封顶利率；还有**可变利率固定分期付款**，在这种贷款里可能的基准增加或减少反映在协议的期限延长或缩短；还有其他种类。

为了明确表述应付责任的义务，银行提供**还款方案**。这个文件是一张表格，指明所有的分期付款（细分为本金和利息）和时间限制：这样可以有更明确的家庭预算安排。

这段时间被称为**还款前阶段**——一般比较短——在这阶段借款人致力于分期归还利息部分，而不是本金部分。

其他附属支出

在整个贷款组成中，除了利率，还有**其他支出**应及时了解，其中如鉴定、前期调查及其他各项成本，或如保险，以此来担保被出售的不动产火灾/爆炸等风险损失。

这里，实际上，可以找到令人不快的意外，从经济负担上说，因此应该仔细审查，比较——在银行之间——鉴定和前期调查以及所有其他成本的项目。其中——除了已经说过的可能的信贷中介——还有保险费，大约是必需的，以此来保证防止不动产的火灾/爆炸，或者立约借贷人的残废及死亡。

这些支出加重了分期付款的整体成本。为了**清晰**的目的，银行向客

户提供——客户有权在签约前获得——T.A.E.G.利率（**整体实际年利率**），以百分比的形式表示实际分期贷款的成本，表现为一个利率，除了**名义利率**还有其他与信贷有关的手续费。用这个指标，在同样的基础上，客户应该有能力比较不同银行推荐的分期贷款的实际成本。

此外还应预先在银行，信任的公证人或消费者协会了解**分期贷款的税务和公证支出**。银行贷款的税收待遇为601/1973号共和国总统令第15条及其以后的条款所规定：在正常税收范畴，约定的贷款期超过18个月以上适用替代性税收，在协议中由客户承担。税收相当于贷款总额的0.25%，住宅的购买、建造或装修的合同支出除外，根据情况税收增加到2%。

前期调查和放贷时间

当在一定时间内准备购房时，应向出售方交付迟缓的处罚金，应肯定**前期调查的时间长度**。按规定60天已经足够获得抵押贷款，但是**必需谨慎预先行事**让银行知道自己的需求，要求遵守约定的时间。

延迟或资金不到位：处罚率和其他风险

尽管要求分期贷款的人不考虑无法按时分期还款的条件，如已经提醒的那样，需要仔细地评估这种可能性来避免不利形势或意外造成危险的连锁反应。

不言自明延迟还款的第一后果是开始罚款利率计算；一般罚款的利率高于正常利率，其目的是不鼓励延迟付款；当然也不能超过一定的界限，对借贷人处罚过重。

抵押额度

抵押是银行收购不动产的**担保**，目的是当借贷人不能偿还时便于强制收回信贷。当没有其他之前的抵押时，抵押被称为**一级抵押**。

为了确定抵押的价值，在贷款的总额（本金）上应追加协议的利率，预期可能的延缓还款，可能的纯司法支出，等等。为此，如上所述，被纪录的**抵押数额也可大大高于贷款数额**。

在没有还款的情况下，银行有权拍卖被抵押的不动产。

银行要求的附加担保

银行在发放贷款时不仅考虑所担保的不动产价值，也考虑**欠债人分期还款的经济能力**（一个评估依据是收入声明）。为此原因，有时，要求第三方的**银行担保**（如父亲对儿子的担保），这样担保如果欠债人无力的话也能如期还款。银行担保金应确定额度限制和担保时间。

提前还贷

在**地产信贷**协议中法律规定借贷人有**提前归还分期贷款的可能**。借贷人因此可以决定在还款到一定程度时，结束贷款协议，归还贷款本金，当然结束为其付利息。

银行面对这种利益的损失，**一般来说**如果在协议中有规定，要求一定的报酬（也叫做**手续费**，有时被称为**罚款**）。

在提前还贷，或部分提前归还分期贷款（或在分成若干部分后承担）的情况下，没有规定手续费和其他形式的补偿条款，为以下目的：“自然人为了购买或装修用于居住或从事经济或职业活动的不动产单位”。

分期贷款（替换贷款）的再谈判、“便利性”（或取代）和“改变”（替换分期贷款）

货币成本随着时间的变化和市场上推出的新产品，在某些情况下，可能引起“**随时变化**”分期贷款条件的利益：这样的变动可以用不同的手段进行。

再谈判（有时更应该说：再磋商）联系于一个新的（银行-客户）双方协议，很难是借贷方单方要求的。

银行文件汇编第120条quater规定了一个新的借贷方达到节约目的的方式：实际上是“**便利性**”（或取代）。借贷方可以与一家新银行协议区的另一个分期贷款，以此来取代原来银行的贷款，后者不能提出异议；新的借贷将由原来的抵押担保；运作的成本由新的银行担负。

为了享受更加有力的金融条件和可能获得应付新的金融需求的现金，也可以取消原来的分期贷款来获得新的分期贷款，在同一家银行或另一家银行（**替换分期贷款**）。

在这种情况下，需要考虑获取新的金融协议所产生的成本。

在意大利创业

在意大利，特别是最近几年，创业变得更容易和快捷。

由于简单、迅速、规则和有效的程序使创业有可能，这一切可以由一名公证人完成，他的工作就像是“一步到位的商店”，提供一切成立公司的法律审查，负责数字化发送企业登记所需的一应文件。

意大利最近使创业更加简单和快捷，一方面减少最低财产要求，一方面简化登记手续。一家资本公司，直到2000年需要大约150天从在公证人面前成立到实际运营，而现在如果紧迫可以在公证文书签署的当天运营，而一般情况下3到4天之内。

此外完整的体系保证高水平的担保，公证对合法性的预先审查及以后的数据的可信性，这些数据由一个高科技的基础设施高效管理。

在意大利生意可以由个体或，如果规模大，公司经营。

两种机制都由意大利民法典制约。

个体企业家

个体企业是开展自主商业或农业活动的最简单和经济的法律形式。

个体企业适合于那些想从事小规模和经营额有限的农业和商业活动的人。

个体企业家自己承担企业可能破产的风险，但是他也有完全自主对企业活动管理和行政决定的自由，最大程度地发挥个人经营的能力。

企业家的能力是灵活地把企业的钱转移到个人的名下。企业家是非偶然地通过自己的或他人的必要的生产工具（资本，劳动）从事经济活动的人。

企业资产由一切企业家为经营所组织起来的财产组成，其名称为公司。公司，一旦开始营业，如果企业家不想经营而想把企业价值转化成货币的话，可以出售。

从责任上说，企业家用其全部个人财产来应对企业的债务。

个体企业家不能有“合伙人”，但是可以有合作人，他们是不折不扣的下属劳动者。

如果合作人是企业家的家庭成员，那么实际上是家庭企业，由专门的优惠规则制约。

开创个体企业很简单，只需完成有限的手续。

实际上在办公地所处辖区的商会办理开设增值税号和企业登记就行了。

此外，根据经营种类，企业经营需要有必要的行政许可或审批。

这种企业的开业无需最低资本。企业家用于经营的资本注入在银行开设的专门为企业经营的账户。

另一种选择是购买一家已经存在的企业。比如可以收购的对象是一家企业或其分支，即一个功能上用于企业经营活动的财产（动产和不动产，机械设备，品牌、专利等）的整体。按照法律规定，企业收购只能通过公证人以公共文书或被认证的私人字据的方式进行。

成立一家公司

在创立企业上意大利提供一系列的法律形式选择。

因此，也可通过公证人的协助，应该确定最合适的公司种类，从组织观点和所要达到的客观目的来衡量，考虑所需要投入的资本，每个法律种类所要求的责任度，不同的税收负担，最后，考虑财会上的复杂性和组织上的适合性。

公司被区分为人员公司和资本公司。

通常意义上的资本公司

资本公司是为共同生产活动而组织的人员和工具，具有完全的资产自主权。这意味着公司债务只能由公司的财产对应。

资本公司具有法人资格，即具有承担经营经济活动所产生的权利和义务 and 享受资产完全自主权能力的主体，即他们的资产相对其他成员的资产而言是完全自主的，面对债权人公司只以其资产回应。

有以下形式来：

- 股份公司(S.p.A.)；
- 两合股份公司(S.a.p.a.)；
- 有限责任公司(S.r.l.)；
- 简化有限责任公司(S.r.l.s.)。

有限责任公司(S.r.l.)

有限责任公司肯定是在意大利最通行的公司种类。主要原因是组织上灵活和责任上有限的组合结果。尽管在过去是用于有限规模的企

业，如今已经是规模可观的企业也采用的模式，因为其特点是组织上更大的韧性和可以突出个人特点。

合伙人不对公司的债务负责，尽管他们以公司的名义和为公司的利益工作。

为了更好地发挥有限责任公司的灵活性特点，为了让合伙人改善公司来达到其特殊的目标，重要的是在公证人的协助下关注公司章程的内容。

在有限责任公司中成立章程由公证人撰写，他负责将章程存放在企业登记处；只有在辖区的企业登记处注册后，有限责任公司才可以被认为是实质存在。

极端的灵活性也有其行政上的纪律：可以设立唯一的董事，董事会，或联合董事的形式（董事当然要联合运作）或独立董事（每个董事可以独立工作）或混合董事的形式，某些决议和/或决议范畴联合运作，而其他工作独立运作（见人员公司的表格）。

一个很有用的工具是拥有特殊权利的执行董事，这样可以使特殊的合伙人在公司行政和分红上拥有特殊的权利。

有限责任公司的最低公司资本为1欧元。

公司资本相当于或超过10000欧元的有限责任公司，在签署公司章程时应缴纳至少25%的现金（剩下的资本以后缴纳）和自然资本的总和。

当资本的总和和被确定为低于10000欧元，但至少等于1欧元时，出资可以完全用现金并且在签署文件时全部兑现。

即使在公司只有唯一成员的时候也应公司资本全部到位。

简化有限责任公司的公司资本低于10000欧元，成立公司的章程内容按照法律规定不可违背；因此不允许公司规则有任何灵活性。

股份公司(S.p.A.)

股份公司肯定是资本公司的原型，是大笔投资的贸易公司最恰当的基本种类。

两个基本特点是所有股东的有限责任和资本被分为股份。

股份公司必须由监事会监管：监事会被委以监管公司行政和遵守法律及成立章程的监视工作。

股份公司在公证人面前以公共文件成立，公证人负责将文件登记和在（公司法定地址所在的）辖区的企业登记处注册。

资本被分为股份，也可以是（“名义价值”）低于1欧元的股份。股份是可以自由转让的参与份额。成立公司被要求至少50000欧元的资本，其中公司资本的25%（百分之二十五），即12500欧元的钱款在公司成立时交到董事的手中。如果公司成立时仅有一名股东，必须将全部公司资本兑现。

两合股份公司(S.a.p.a.)

两合股份公司是这样的公司，其内部有两组股东：有限责任股东，不参与行政只限于对自己分配的工作负责，和无限责任股东，因为权利个人负责和无限责任的行政管理。



就像股份公司参与的额度由股份代表，而在简单两合公司里管理权力属于无限责任的董事，尽管对公司的债务是辅助性的。

人员公司

人员公司没有法人资格：公司的责任由合伙人承担，因此公司的债务由合伙人分担（法律规定的特例除外）。有以下形式：

• 简单公司(S.s.)

简单公司可以只经营非贸易的经济活动，因此主要是农业活动。成立公司需要书面形式。没有要求最低资本，对公司的债务合伙人有无限责任，除非有相反的约定。简单公司不存在破产。公司的管理和代表一般由每个合伙人分别行使，除非合伙人有不同的约定。

• 集体名义公司(S.n.c.)：

以集体名义成立的公司文件应由一名公证人以公共文书或被认证的私人字据成立，应在企业登记处注册。公司的名称（公司命名）应包含至少其中一名成员的名字，并指明是集体名义的公司。没有规定最低公司资本。合伙人对公司债务有无限和连带的责任，不可能有相反的约定。在任何情况下，公司的债权人不可以直接向公司合伙人要求付款，而是先审查公司的财产。集体名义的公司可以破产，导致所有合伙人破产。一般管理和代表由每个合伙人分别进行。总之允许相反的约定，也可以只让某些合伙人负责行政管理。

• 两合公司(S.a.s.)

两合公司的特点为有两种合伙人：

——无限责任合伙人，他们负责公司的行政和管理，在完成公司义务上他们有无限和连带的责任；

——有限责任合伙人，不负责行政工作，指按照拥有的份额对工资债务负责，除非法律规定的特殊情况。

公司的名称（公司命名）应包含至少其中一名无限责任合伙人的名字，指明是两合公司。如果有限责任合伙人同意他的名字包含在公司命名里，则在第三方面前与无限责任合伙人一道对公司债务负有无限和连带的责任。

有限责任合伙人不得从事公司的行政工作，也不得以公司的名义谈判或议定生意，如果没有对个体生意的特殊委托的话。违反禁令的有限责任合伙人在第三方面前对公司所有债务有无限和连带的责任并可能被开除出公司。

中国的夫妻财产制度

在中国体制内夫妻财产关系由1980年9月10日出台的中华人民共和国婚姻法第17条和第18条规定，根据这些条款的精神，婚姻期间以下财产构成夫妻双方的共有财产：

- 1) 工资和奖金；
- 2) 来自生产或管理活动的收入；
- 3) 来自知识产权的收入；
- 4) 遗产或馈赠的财产，除下列明示的财产；
- 5) 构成夫妻双方共有主权的其他财产。

根据上述法规的精神，构成只是夫妻中单方财产的有以下方面：

- 1) 夫妻各方婚前的财产；
- 2) 夫妻中的一方因身体损伤获得的赔偿金，如医疗费，伤残补贴费等等；
- 3) 来自遗嘱或赠送协议明确表示属于夫妻的一方或另一方的财产；
- 4) 夫妻一方私人使用的日用品；
- 5) 其他组成夫妻中一方的财产。

在婚姻期间一方购置的财产，根据最高人民法院的解释条款来确定，特别是以下几条：

——《最高人民法院关于实施婚姻法的解释条例》第11条，2003年12月25日公布，2004年1月4日实施，根据这条法规“在婚姻期间，根据婚姻法第167条以下财产为夫妻共有财产：

- (1) 个人财产投资所得；
- (2) 双方获得的或应获得的住房补贴和住宅建筑公基金；
- (3) 捐赠保险，破产补偿金”；

——2011年8月9日公布2011年8月13日生效的《最高人民法院关于实施婚姻法第三次解释条例》第7条，根据这条法规，如果在婚后购买一处不动产，而钱款来自夫妻一方的家庭，财产构成一方的个人财产只有在明确声明属于所来自付款家庭一方的情况下。

总之，除非有书面声明，根据上述法律第19条的精神，通过一个专门的婚约夫妻议定共享或全部或部分地分享婚前或婚后的所有权下的财产。



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Versione cinese

