HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Imposta sulla seconda casa (Zweitwohnsitzsteuer) — quando si applica e come evitarla

Guida completa all'imposta sulla seconda casa in Germania: chi deve pagarla, importi e modi legali per evitarla.

Deutsche Begriffe: Zweitwohnsitzsteuer | Zweitwohnung | Hauptwohnsitz | Nebenwohnung | Meldepflicht

---

Che cos'è l'imposta sulla seconda casa (Zweitwohnsitzsteuer)?

L'imposta sulla seconda casa (Zweitwohnsitzsteuer) è un'imposta comunale che devi pagare se hai una **residenza principale** e una **seconda casa** (Zweitwohnung) in un'altra città. Non tutti i comuni applicano questa imposta — ma sempre più lo fanno.

Lo scopo dell'imposta è impedire che le persone registrino la residenza principale in un comune più economico quando vivono effettivamente altrove. Perché la residenza principale determina quale comune riceve **la quota dell'imposta sul reddito**.

Chi deve pagare l'imposta sulla seconda casa?

Paghi l'imposta se hai:

• Una **residenza principale** registrata in una città E

• Una **seconda casa** (Zweitwohnung) in un '**altra città** (che applica questa imposta)

Situazioni tipiche

• **Pendolari** — residenza principale con la famiglia, seconda casa al posto di lavoro

• **Studenti** — residenza principale con i genitori, stanza nella città universitaria

• **Pendolari settimanali** — lavoro in una città, famiglia in un'altra

• **Casa vacanza** — proprietà vacanziera in una città turistica (anche se raramente ci sei!)

Eccezioni (a seconda della città)

• **Persone coniugate** — seconda casa per motivi professionali in molte città è **esentata** (secondo la sentenza della Corte Costituzionale Federale 2005)

• **Persone sotto i 18 anni** — nessuna imposta nella maggior parte delle città

• **Ospiti di case di riposo** — spesso esenti

• **Studenti a basso reddito** — alcuni comuni concedono riduzioni

Quanto costa l'imposta?

L'imposta sulla seconda casa è solitamente del **5–18% dell'affitto lordo annuale**:

Città	Aliquota fiscale
Monaco	9% dell'affitto lordo
Berlino	15%
Amburgo	8%
Colonia	10%
Francoforte	10%
Düsseldorf	10%
Costanza	18% (una delle più alte)
Friburgo	12%
Dortmund	12%

Esempio di calcolo

Seconda casa a Berlino, affitto lordo 600 €/mese:

• Affitto annuale: 600 × 12 = **7,200 €**

• Aliquota fiscale a Berlino: **15%**

• Imposta sulla seconda casa: 7,200 × 0,15 = **1,080 €/anno** (= 90 €/mese)

Per la proprietà: Invece dell'affitto, viene utilizzato il **valore locativo stimato** (affitto di confronto di mercato).

Registrazione e pagamento

Quando devo registrarmi?

Quando prendi una seconda casa, devi registrarti **entro 14 giorni** presso l'ufficio di registrazione (Meldepflicht). Quindi l'autorità di registrazione informa l'ufficio delle imposte.

Avviso fiscale

- L'ufficio delle imposte ti invierà un **avviso fiscale**
- L'imposta viene riscossa solitamente **annualmente** o **trimestralmente**
- Pagamento tramite **bonifico bancario** o **addebito diretto**

Cosa succede se non mi registro?

- **Multa** per violazione dell'obbligo di registrazione (fino a 1,000 €)
- **Pagamento arretrato** dell'imposta per tutti gli anni persi
- **Evasione fiscale** in caso di mancata registrazione intenzionale (conseguenze penali)

Come posso evitare l'imposta?

1. Trasforma la seconda casa in residenza principale

Registra la seconda casa come **residenza principale** — quindi non ci sarà imposta.
Attenzione: la tua residenza principale determina:

- L'**ufficio delle imposte** competente
- Il **diritto di voto** (elezioni locali)
- La **registrazione del veicolo**
- L'**ufficio per gli assegni familiari**

2. Annulla la registrazione della seconda casa

Se la seconda casa non è più necessaria → annulla la registrazione.

3. Richiedi un'esenzione

In molte città puoi richiedere un'**esenzione**:

• Per **reddito basso** (sotto un limite stabilito)

• Per **seconda casa per motivi professionali per persone coniugate** (sentenza della Corte Costituzionale)

• Per **studenti** (in alcuni comuni, ad es. se entrambi i genitori hanno la custodia e forniscono la casa)

4. Deduci l'imposta come spese professionali

Se la seconda casa è **necessaria professionalmente**, puoi dedurre l'imposta come **spese professionali** nella tua dichiarazione dei redditi (doppio nucleo familiare, § 9 EStG):

• Condizione: un **nucleo familiare separato** presso la residenza principale

• Massimo **1,000 €/mese** per alloggio al luogo di lavoro

• Anche **i costi di trasporto** per il viaggio settimanale da casa possono essere dedotti

Imposta sulla seconda casa e stranieri

Situazioni comuni

• **Nuovi arrivati** — residenza principale nel paese di origine, casa in Germania → generalmente nessuna imposta sulla seconda casa, poiché la casa tedesca è l'**unica residenza in Germania** ed è considerata residenza principale

• **Famiglia in un'altra città** — coniuge nella città A, lavoro nella città B → possibile imposta sulla seconda casa nella città B (per i coniugiati spesso esenzione)

• **Studenti stranieri** — casa nella città universitaria è la **residenza principale** → nessuna imposta

Consiglio

Registra sempre la **prima casa in Germania** come **residenza principale**. L'imposta sulla seconda casa diventa rilevante solo quando acquisisci una **seconda casa** in un'altra città.

Domande frequenti

Pago l'imposta anche per una casa vacanza?

Sì — se la casa vacanza si trova in una città che applica l'imposta sulla seconda casa e la usi per uso personale (non in affitto). In caso di **affitto permanente** a terzi, l'imposta è di solito eliminata.

Qual è la differenza tra residenza principale e seconda casa?

La **residenza principale** è la casa che **utilizzi principalmente** (§ 22 BMG). Se trascorri tempo uguale in due luoghi, la casa con il tuo **centro di vita** (famiglia, contatti sociali) è la residenza principale.

Può il datore di lavoro coprire l'imposta?

Teoreticamente sì, ma raramente in pratica. La copertura sarebbe un **vantaggio economico** e dovrebbe essere tassato.

Suggerimenti

1. Verifica prima del trasferimento — la città applica l'imposta sulla seconda casa?

2. Registrati sempre in tempo — evita sanzioni e pagamenti arretrati

3. Verifica le esenzioni — specialmente per la seconda casa per motivi professionali per i coniugati

4. Usa la dichiarazione dei redditi — deduci l'imposta come spese professionali