

Checklist acquisto immobile in Croazia

Il percorso verso la Sua casa sull'Adriatico: tutti i passaggi dal primo criterio di ricerca fino all'iscrizione nel catasto, da spuntare uno per uno. Aggiornata a luglio 2026.

Fase 1: Preparazione e ricerca

- ☐ Fissare il budget e calcolare in più le spese accessorie, circa il 7-10 per cento del prezzo di acquisto
- ☐ Definire i criteri di ricerca: tipo di immobile, regione, superficie abitabile, camere e bagni, distanza dal mare, vista mare, piscina
- ☐ Iniziare la ricerca concreta circa 3 settimane prima della visita prevista
- ☐ Richiedere gli expose degli immobili più interessanti
- ☐ Richiedere le planimetrie per valutare la superficie realmente utilizzabile. Per gli immobili più datati spesso mancano
- ☐ Scegliere da 3 a 5 immobili da visitare sul posto

Fase 2: Visita sul posto

- ☐ Effettuare la visita con un agente: una persona neutrale che potrà poi testimoniare quanto concordato
- ☐ Firmare il modulo di visita. Le agenzie serie comunicano l'indirizzo esatto solo dopo
- ☐ Trattare su prezzo e dettagli solo durante la visita. Prima i proprietari raramente accettano
- ☐ Valutare con sincerità: cuore e ragione sono convinti? In caso contrario, meglio rinunciare

Fase 3: Dopo l'accordo

- ☐ Richiedere il numero OIB (codice fiscale croato): servono la copia del passaporto e un breve questionario, il rilascio richiede di norma un giorno
- ☐ Incaricare un avvocato di lingua italiana o inglese con esperienza nel diritto immobiliare croato
- ☐ Far controllare la visura catastale: proprietà, gravami e assenza di debiti dell'immobile

Fase 4: Contratto preliminare o direttamente rogito

- ☐ Chiarire con l'avvocato se un contratto preliminare sia opportuno. Non è sempre necessario, in molti casi si stipula direttamente il contratto definitivo
- ☐ Far redigere il contratto sempre dall'avvocato. Vale per il preliminare come per il contratto definitivo
- ☐ Con un contratto preliminare: chiarire la caparra. Sono usuali il 10-20 per cento del prezzo, dovuti alla firma
- ☐ Fissare nel contratto tutte le condizioni di acquisto: prezzo, descrizione dell'immobile, termini, spese accessorie, data di consegna
- ☐ Conoscere le regole sul recesso. Secondo la legge quadro croata, se recede l'acquirente perde la caparra, se recede il venditore restituisce il doppio della caparra

Fase 5: Prima del contratto di compravendita (con preliminare di norma da 1 a 6 mesi)

- ☐ L'avvocato verifica la regolarità e la completezza di tutti i documenti. Importante per gli immobili più datati con documenti dell'epoca jugoslava
- ☐ Controllare di nuovo la visura catastale aggiornata. Proprietà e gravami possono essere cambiati
- ☐ Incaricare un interprete giurato riconosciuto dallo Stato. Il contratto di compravendita deve essere redatto in croato
- ☐ Predisporre il prezzo di acquisto ovvero concludere il finanziamento

Fase 6: Contratto di compravendita e notaio

- ☐ Far autenticare dal notaio passaporto o carta d'identità. L'indirizzo deve coincidere con i dati del contratto
- ☐ Firmare il contratto davanti al notaio. Il venditore deve comparire di persona, l'acquirente può farsi rappresentare
- ☐ Pagare il saldo al venditore tramite banca ed eseguire la consegna dell'immobile

Fase 7: Dopo l'acquisto

- ☐ Iscrizione nel catasto: l'avvocato o l'agente deposita il contratto in tribunale, dopo l'approvazione l'acquirente viene iscritto come proprietario
- ☐ Attendere l'avviso di imposta sul trasferimento: 3 per cento del prezzo in caso di acquisto da privato
- ☐ Intestare a proprio nome luce, acqua, rifiuti e telefono e completare la registrazione presso il comune
- ☐ Stipulare l'assicurazione dell'immobile
- ☐ Informarsi presso il comune sull'imposta annuale sugli immobili. Dal 2025 ogni comune fissa da sé l'aliquota per metro quadro

Le spese accessorie in sintesi

Imposta sul trasferimento	3 per cento del prezzo (acquisto da privato)
Provvigione dell'agente	3,75 % IVA croata inclusa
Spese legali	da 1 a 1,5 per cento più IVA, secondo l'impegno
Notaio, interprete, catasto, vulture	importi contenuti, di solito poche centinaia di euro
Regola pratica in totale	circa 7-10 per cento in più del prezzo di acquisto

Avvertenza: questa checklist offre un orientamento e non sostituisce la consulenza legale o fiscale. Informazioni dettagliate su iter di acquisto, spese accessorie e diritto immobiliare si trovano su panorama-scouting.it. Siamo lieti di accompagnarLa personalmente a ogni passo: dalla scelta degli immobili fino all'iscrizione nel catasto.