

PANORAMA SCOUTING
Immobili con vista mare | Croazia

Guida **acquisto immobile** in Croazia

Il Suo percorso verso un immobile con vista mare: dalla prima ricerca all'iscrizione nel catasto. Con tutti i costi, l'intero iter di acquisto e le risposte alle domande più importanti.

EDIZIONE 2026

panorama-scouting.it

Più di 1.700 immobili con vista mare e direttamente sul mare

La Sua guida verso un immobile in Croazia

L'acquisto di un immobile in Croazia si distingue in vari punti da quello in Italia. Chi conosce queste differenze acquista con più serenità, più sicurezza e di solito a condizioni migliori.

Questa guida La accompagna passo dopo passo lungo tutto il percorso: dalla ricerca online alla visita e alla trattativa sul prezzo, fino al contratto di compravendita, all'appuntamento dal notaio e all'iscrizione nel catasto. Trova inoltre una panoramica delle spese accessorie, dei costi correnti dopo l'acquisto e le informazioni sull'affitto turistico. Da molti anni Panorama Scouting media immobili con vista mare e direttamente sul mare in tutte le regioni costiere della Croazia: dall'Istria al Quarnaro fino alla Dalmazia. Conosciamo le consuetudini del mercato croato e tuteliamo i Suoi interessi di acquirente.

Indice

- 01 Il mercato immobiliare in Croazia**
Quadro giuridico, particolarità del mercato, andamento dei prezzi
- 02 Ricerca e selezione**
Come trovare online gli immobili adatti
- 03 Budget e finanziamento**
Finanziamento in Italia o in Croazia
- 04 La visita**
Pianificazione, svolgimento e assistenza sul posto
- 05 Trattativa sul prezzo e accordo**
Il momento giusto e la giusta strategia
- 06 L'iter di acquisto**
Numero OIB, avvocato, contratto preliminare, compravendita, catasto
- 07 Spese accessorie all'acquisto**
Tutte le voci di costo in sintesi
- 08 Costi correnti dopo l'acquisto**
Imposta sugli immobili, tassa comunale, spese di gestione
- 09 Affitto e rendimento**
Categorizzazione, tasse e obblighi nell'affitto turistico
- 10 Domande frequenti (FAQ)**
Risposte alle domande più importanti degli acquirenti
- 11 Perché Panorama Scouting**
I Suoi vantaggi in sintesi

Il mercato immobiliare in Croazia

Come in tutti i Paesi dell'UE, per l'acquisto di un immobile vale il diritto del Paese in cui si trova l'immobile, indipendentemente dalla cittadinanza di acquirente, venditore o mediatore. L'acquisto in Croazia è quindi sempre regolato dal diritto croato.

Nessuna esclusiva tra proprietario e agente

A differenza dell'Europa centrale, sul mercato croato spesso non esiste un'esclusiva tra proprietario e agente. Poter scegliere tra diversi mediatori è comodo. Lo stesso immobile può però comparire presso più offerenti, a volte con dati diversi e talvolta con prezzi superati o «abbelliti», pensati per attirare il cliente.

IL NOSTRO CONSIGLIO

Non richieda né visiti lo stesso immobile tramite offerenti diversi. Crea confusione tra proprietari e mediatori e nel momento decisivo indebolisce la Sua posizione negoziale. Inoltre all'acquisto può nascere una doppia provvigione a carico dell'acquirente.

Provvigione dell'agente

In Croazia la provvigione dell'agente è per lo più del 3 per cento del prezzo più IVA croata e la paga l'acquirente (esistono però anche agenzie che chiedono il 4 % più IVA). Con Panorama Scouting Lei paga questa provvigione, usuale sul mercato (3,75 % IVA croata inclusa), solo in caso di acquisto, nonostante i servizi più ampi con consulenza personale. Ai nostri partner sul posto non paga alcuna provvigione aggiuntiva.

Dettagli sull'ubicazione

Per la mancanza di esclusiva e a tutela della privacy dei proprietari ed eventualmente dei loro ospiti, gli indirizzi esatti degli immobili vengono di regola comunicati solo dopo la firma di un accordo. In Croazia è prassi nel settore e tutela tutte le parti coinvolte.

Andamento dei prezzi

Dal 2016 e 2017 i prezzi degli immobili in Croazia registrano una forte crescita. Proprio negli anni della pandemia di Covid i prezzi sono saliti sensibilmente, con differenze regionali. Dal 2015 i prezzi sono aumentati del 106 per cento, solo nel 2026 dell'8 per cento rispetto all'anno precedente.

Maggiori informazioni: panorama-scouting.it/prezzi-immobili-croazia

Ricerca e selezione

Panorama Scouting offre più di 1.700 immobili con vista mare in Croazia. Sul nostro sito trova esclusivamente offerte con vista mare e direttamente sul mare: case, ville, appartamenti e terreni in tutte le regioni costiere della Croazia e in tutte le fasce di prezzo.

Il momento giusto per cercare

Data l'elevata dinamicità del mercato croato, consigliamo di avviare la ricerca concreta circa 14-21 giorni prima del viaggio in Croazia. Naturalmente sono possibili anche tempi più brevi. Se le visite vengono pianificate con largo anticipo, per esperienza disponibilità o prezzi cambiano spesso.

Per evitare delusioni, colleghi la ricerca online il prima possibile alle possibili date di visita.

COME PROCEDERE AL MEGLIO

Dopo la Sua richiesta Le inviamo volentieri ulteriori informazioni disponibili sugli immobili, spesso anche con le planimetrie. Poi consigliamo di scegliere circa 3 immobili adatti per il viaggio. Resta così tempo sufficiente per valutare ogni immobile con calma e conoscere i dintorni.

Tutte le offerte: panorama-scouting.it

CAPITOLO 03

Budget e finanziamento

Budget e finanziamento dovrebbero essere chiariti nelle linee generali già prima delle visite. Il finanziamento di immobili all'estero è di solito un po' più complesso e lungo che nel Paese d'origine. Ai nostri clienti consigliamo perciò, se necessario, di accendere un mutuo in Italia e di acquistare in Croazia con quei fondi.

Finanziamento in Croazia

Se preferisce comunque finanziare in Croazia, diverse banche croate offrono le possibilità adatte: HPB Bank, Privredna banka Zagreb (PBZ), Erste Bank, Raiffeisenbank e OTP banka.

Link e informazioni: panorama-scouting.it/finanziamento-immobili-croazia

La visita

Se ha trovato alcuni immobili adatti, ci contatti e fisseremo la visita. Coordiniamo le date con i nostri partner autorizzati sul posto e con i proprietari e Le prepariamo un programma completo di visite.

Trasparenza fin dall'inizio

Una volta confermate le date, Le inviamo il nostro contratto di mediazione prima della visita, per ragioni di trasparenza e di protezione dei dati. Poi La mettiamo in contatto diretto con il nostro referente locale. L'assistenza sul posto avviene in tedesco o inglese.

NESSUN IMMOBILE ADATTO?

Nessun problema. Se non si decide per nessuno degli immobili visitati, con Panorama Scouting non sostiene alcun costo. La provvigione si paga esclusivamente in caso di acquisto.

CAPITOLO 05

Trattativa sul prezzo e accordo

Un immobile Le è piaciuto e vuole acquistarlo? In Croazia il momento giusto per trattare sul prezzo è durante la visita o subito dopo.

Trattare su possibili sconti prima della visita in Croazia è considerato poco serio. I proprietari di regola vogliono prima capire se l'interesse è concreto e se l'acquirente è affidabile.

Agire in fretta conviene

Se cuore e ragione hanno scelto l'immobile, consigliamo di avviare la trattativa sul prezzo abbastanza presto. Data la mancanza di esclusiva in Croazia, come agenti non possiamo riservare né tenere fermo un immobile con validità giuridica. In caso di acquisto, naturalmente, la provvigione dell'acquirente la paga solo a noi, non in aggiunta al nostro partner.

IMPORTANTE

Concordi sempre con noi o con il nostro partner sul posto la trattativa sul prezzo e le altre condizioni, come i termini. Agiamo nell'interesse dell'acquirente e La tuteliamo, come acquirente straniero senza conoscenza dettagliata del diritto immobiliare croato, da pratiche commerciali scorrette.

L'iter di acquisto

Dopo l'accordo sul prezzo inizia il vero e proprio iter di acquisto. In Croazia l'acquisto di un immobile si svolge di regola nei cinque passaggi seguenti.

1 Richiesta del numero OIB

Il numero OIB (Osobni identifikacijski broj) è il codice fiscale croato. Serve per ogni atto giuridico con autenticazione notarile. La richiesta si presenta tramite l'agente o l'avvocato, oppure direttamente all'ufficio delle imposte. Servono la copia della carta d'identità o del passaporto e un questionario personale compilato (con i dati sui genitori e sul luogo di nascita, tra gli altri). I numeri OIB vengono di regola rilasciati rapidamente, spesso entro un giorno.

Incarico all'avvocato

Ora tocca all'incarico a un avvocato adatto. In Croazia il compenso dell'avvocato si paga spesso in due rate: 50 per cento prima dell'inizio e 50 per cento a lavoro concluso. Panorama Scouting dispone di un'ampia rete di avvocati qualificati a prezzi di mercato, con grande esperienza negli acquisti immobiliari in Croazia, che conoscono domande e timori dei nostri clienti.

Naturalmente può scegliere l'avvocato anche da sé. Dovrebbe però avere la relativa abilitazione in Croazia e conoscenze aggiornate del diritto immobiliare croato.

DIRITTO CROATO E LINGUA DEL CONTRATTO

L'acquisto di un immobile in Croazia è regolato dal diritto croato. Anche il contratto tra, ad esempio, un venditore austriaco e un acquirente italiano è soggetto al diritto croato e deve essere redatto obbligatoriamente in croato, lingua che prevale davanti al giudice. Nella prassi il contratto viene quindi tradotto in inglese o tedesco. Se ne occupano interpreti giurati, che in caso di dubbio rispondono dell'esattezza della traduzione. Nel documento di solito vede a sinistra il testo croato e accanto la traduzione.

Contratto preliminare e compravendita

2 Contratto preliminare

Il contratto preliminare è il modo usuale e giuridicamente valido per riservare un immobile. Venditore e acquirente si concedono un certo tempo per adempiere gli obblighi necessari alla vendita e all'acquisto. Per l'acquirente di solito si tratta di assicurarsi i fondi. Per il venditore in alcuni casi occorre ancora procurare documenti, come gli attestati energetici, o sgomberare effetti personali e mobili.

Di norma le parti concordano una caparra pari a circa il 10 per cento del prezzo. Se né il venditore né l'acquirente hanno bisogno di altro tempo, il contratto di compravendita può essere concluso subito. Se stipulare un contratto preliminare o direttamente quello definitivo Le consiglierà il Suo avvocato. L'avvocato controlla ancora una volta a fondo i documenti e prepara di conseguenza il preliminare e il contratto definitivo.

Cosa regola il contratto preliminare

- Le parti contraenti con indirizzi ed eventualmente numero di carta d'identità o passaporto (il numero OIB qui non è ancora necessario)
- L'oggetto dell'acquisto e l'identificazione univoca dell'immobile
- Il prezzo e le condizioni essenziali dell'acquisto
- Le spese accessorie ed eventualmente l'accordo su rate e relative scadenze (nella pratica importante soprattutto per le nuove costruzioni)
- La data di firma del contratto definitivo
- La data di consegna dell'immobile

INFORMAZIONI SULLA LEGGE QUADRO CROATA

Se l'acquirente recede dal contratto preliminare e non adempie i propri obblighi, non riavrà la caparra: resta al venditore. Se invece è il venditore a non adempiere (e ad esempio vende l'immobile a un altro interessato), secondo la legge quadro croata deve versare all'acquirente il doppio della caparra, salvo diversa disposizione del contratto.

Per la redazione del preliminare e del contratto definitivo la traduzione viene affidata a un interprete giurato. Nel periodo transitorio tra preliminare e contratto definitivo, agente, avvocato ed entrambe le parti si coordinano di continuo.

Appuntamento dal notaio, pagamento e catasto

3 Contratto di compravendita

Appena il contratto di compravendita è definitivamente concordato (i punti essenziali sono già nel preliminare), segue la firma dal notaio croato. Una possibilità è firmare in presenza di venditore, acquirente e, idealmente, avvocato. Secondo la legge croata il venditore deve essere presente dal notaio, l'acquirente invece non necessariamente. Spesso l'acquirente può quindi non firmare sul posto (i notai gestiscono la cosa in modo diverso) oppure conferire all'avvocato una procura per la firma. Dopo la firma l'acquirente versa il prezzo al venditore.

Un metodo di garanzia del pagamento molto usato: all'appuntamento dal notaio il venditore deposita l'autorizzazione all'iscrizione (Tabularna izjava), già firmata e autenticata dal notaio. Viene rilasciata solo dopo l'incasso del pagamento. Quando il venditore ha ricevuto l'importo sul proprio conto, l'acquirente ha diritto di prendere in consegna l'immobile, di solito con la consegna e la lettura dei contatori, se non concordato diversamente.

BUONO A SAPERSI

I pagamenti tramite conti di deposito o vincolati sono piuttosto insoliti in Croazia e comportano spesso costi elevati. Un metodo diffuso di garanzia del pagamento è il deposito della Tabularna izjava (autorizzazione all'iscrizione, ovvero dichiarazione di consenso al trasferimento) presso un soggetto neutrale (agente, notaio).

4 Iscrizione nel catasto

Il notaio o l'avvocato incaricato deposita in tribunale il contratto firmato e l'autorizzazione all'iscrizione per l'iscrizione nel catasto. L'acquisto viene inoltre comunicato all'amministrazione finanziaria. L'ufficio del catasto competente iscrive l'acquirente come nuovo proprietario. I tempi di iscrizione variano parecchio da luogo a luogo.

5 Vulture e registrazioni

Come nuovo proprietario dovrebbe ora attivare le utenze di luce, acqua, rifiuti ed eventualmente internet e televisione e, se desidera, stipulare l'assicurazione dell'immobile. Noi e i nostri partner sul posto La aiutiamo volentieri e Le forniamo i contatti necessari.

Spese accessorie all'acquisto

Nell'acquisto di un immobile in Croazia, oltre al prezzo sorgono altre spese. Ai nostri clienti consigliamo di calcolare spese accessorie complessive del 7-10 per cento. Così sarà più al sicuro.

VOCE	IMPORTO	NOTA
Imposta sul trasferimento (RETT)	3 % del prezzo	Dovuta se il venditore non deve versare allo Stato l'IVA sulla vendita. In casi eccezionali può non essere dovuta.
Provvigione dell'agente	3,75 % IVA croata inclusa	Con Panorama Scouting con consulenza e assistenza fino all'iscrizione nel catasto.
Avvocato	da 1 a 1,5 % del prezzo più IVA	Redazione del contratto, verifica della regolarità e completezza dei documenti.
Notaio	Tariffe contenute	Funzione di autenticazione alla firma del contratto.
Traduzione, iscrizioni, vulture	Tariffe contenute	Secondo l'impegno e il tariffario locale.

IL SUO VANTAGGIO CON PANORAMA SCOUTING

Con Panorama Scouting non paga alcuna provvigione ai nostri partner locali. Come acquirente paga solo a noi la provvigione usuale sul mercato del 3,75 % IVA croata inclusa, comprensiva di consulenza, assistenza alle visite e cura fino all'iscrizione nel catasto.

Tutti i dati sono senza garanzia. I costi concreti dipendono dal singolo caso e Le saranno presentati in modo trasparente prima dell'acquisto.

Costi correnti dopo l'acquisto

Quanto costa mantenere un immobile in Croazia? Per la maggior parte delle case vacanza sulla costa i costi annui restano contenuti. Le voci più importanti in sintesi.

Imposta sugli immobili (porez na nekretnine)

Dal 2025 in Croazia vale un'imposta annuale sugli immobili, che ha sostituito la precedente imposta sulle case vacanza. Il quadro di legge va da circa 0,60 a 8,00 euro per metro quadro di superficie utile all'anno. L'importo preciso lo fissa ogni comune, per questo le cifre variano molto da luogo a luogo. Gli immobili abitati in modo permanente (residenza principale) e quelli affittati a lungo termine sono di regola esenti: riguarda quindi soprattutto seconde case e case vacanza.

Tassa comunale (komunalna naknada)

I comuni riscuotono inoltre una tassa comunale per finanziare l'infrastruttura locale, come strade, illuminazione e verde. Nella pratica è per lo più di circa 1-2 euro per metro quadro all'anno, secondo comune, zona e utilizzo.

Consumi e altre voci

Luce, acqua e rifiuti si pagano a consumo ovvero secondo le tariffe locali. In una casa vacanza usata nella media questi costi sono spesso di circa 600-900 euro l'anno in totale. Per gli appartamenti si aggiunge un contributo mensile al fondo di manutenzione dell'edificio (pricuva), stabilito dalla comunità dei proprietari ovvero dalla sua amministrazione. L'assicurazione dell'immobile non è obbligatoria, ma è consigliata.

VALORI INDICATIVI ANNUI

Per una casa di circa 120 m² di superficie abitabile i costi correnti complessivi, secondo comune e aliquota, sono spesso di 1.000-2.000 euro l'anno. Per un appartamento di circa 70 m² di norma sono circa 700-1.200 euro l'anno. Questi valori servono per un primo orientamento. I costi effettivi dipendono da ubicazione, immobile e utilizzo.

Aggiornato a luglio 2026. Tutti i dati sono senza garanzia. Questa guida non sostituisce la consulenza fiscale o legale. Le aliquote concrete del Suo comune Le comunichiamo volentieri caso per caso.

Affitto e rendimento

Molti nostri clienti vogliono affittare ogni tanto il loro immobile in Croazia ai turisti. In linea di principio è del tutto possibile, ma valgono regole precise.

La categorizzazione è obbligatoria

In Croazia ai turisti si possono affittare solo alloggi ufficialmente categorizzati. L'autorizzazione (Rjesenje o kategorizaciji) si richiede all'ufficio competente. Dopo un sopralluogo l'alloggio riceve la classificazione a stelle. I privati possono affittare in questo modo alloggi con al massimo 8 camere ovvero 16 posti letto. Per l'affitto serve inoltre il codice fiscale croato (OIB).

Per l'autorizzazione all'affitto, che ogni nuovo proprietario deve richiedere di nuovo, servono documenti validi e completi. Per gli edifici con più unità abitative, dal 2025 l'affitto commerciale richiede inoltre il consenso scritto dei 2/3 di tutti i proprietari.

Registrazione degli ospiti con eVisitor

Tutti gli ospiti devono essere registrati nel sistema centrale eVisitor. La registrazione avviene online e deve essere fatta entro 24 ore dall'arrivo.

Imposte e tasse nell'affitto turistico

I locatori privati in Croazia pagano di regola un'imposta forfettaria sul reddito per posto letto e anno. L'importo lo fissa il comune competente. La forbice va, secondo lo sviluppo turistico del luogo, da circa 20 a 300 euro, nelle località costiere richieste per lo più verso il limite superiore. Si aggiungono la tassa di soggiorno (circa 10-50 euro per posto letto e anno) e la quota di iscrizione all'associazione turistica locale (circa 5-10 euro per posto letto e anno). In totale i locatori dovrebbero mettere in conto, secondo numero di posti letto e località, costi aggiuntivi di alcune centinaia di euro l'anno.

PER PROPRIETARI DALL'ESTERO

I proprietari di Stati UE possono affittare il loro immobile ai turisti alle stesse condizioni dei cittadini croati. Per i proprietari di Stati extra UE l'affitto passa di regola tramite una società o un'attività croata. Con i portali di prenotazione internazionali possono inoltre sorgere obblighi di registrazione ai fini IVA. Consigliamo di chiarire l'aspetto fiscale prima dell'avvio con un consulente fiscale in Croazia. Le forniamo volentieri un contatto adatto.

Cosa significa per il rendimento?

La lunga stagione sulla costa croata e la domanda stabile rendono l'affitto turistico interessante per molti proprietari. Gli immobili con vista mare, vicini al mare o con piscina, per esperienza, raggiungono la migliore occupazione e i prezzi a notte più alti. Se l'affitto convenga per il Suo immobile dipende da ubicazione, dotazioni e uso personale. La consigliamo volentieri già nella scelta dell'immobile.

Aggiornato a luglio 2026. Tutti i dati sono senza garanzia. Questa guida non sostituisce la consulenza fiscale o legale.

Domande frequenti (FAQ)

D Gli italiani possono acquistare immobili in Croazia?

I cittadini di Stati UE come l'Italia acquistano dall'ingresso della Croazia nell'UE alle stesse condizioni dei cittadini croati. Per gli acquirenti di Stati extra UE, come la Svizzera, l'acquisto è di regola possibile; secondo il caso serve un'autorizzazione oppure l'acquisto avviene tramite una società croata. I dettagli li chiariamo volentieri nel singolo caso insieme ai nostri avvocati.

D Devo andare in Croazia per l'acquisto?

Per la visita: assolutamente. Per la firma del contratto: non necessariamente. Secondo la legge croata dal notaio deve essere presente il venditore, l'acquirente no. Spesso l'acquirente può conferire all'avvocato una procura per la firma.

D A quanto ammontano in totale le spese accessorie?

Consigliamo di calcolare in totale il 7-10 per cento del prezzo. Comprende imposta sul trasferimento, provvigione dell'agente, avvocato, notaio, nonché traduzioni e iscrizioni.

D Posso far riservare un immobile?

Una riserva non vincolante tramite l'agente in Croazia non è giuridicamente valida per la mancanza di esclusiva. La forma usuale e giuridicamente sicura di riserva è il contratto preliminare con una caparra di circa il 10 per cento del prezzo.

D In che lingua si conclude il contratto di compravendita?

Il contratto di compravendita deve essere redatto obbligatoriamente in croato. Nella prassi riceve un testo a due colonne con traduzione giurata in inglese o tedesco a cura di un interprete giurato.

D Quanto in fretta ottengo il codice fiscale croato (OIB)?

Di regola rapidamente, spesso entro un giorno. La richiesta la gestiamo noi, l'avvocato o Lei stesso all'ufficio delle imposte. Servono la copia di un documento d'identità e un questionario personale compilato.

D Mi serve un conto bancario croato?

Per l'acquisto in sé di regola un conto croato non è necessario. Il prezzo si può trasferire da un conto nel Paese d'origine. Per i costi correnti, come luce e acqua, un conto croato è però spesso pratico.

D E se nessuno degli immobili visitati mi piace?

Allora con Panorama Scouting non sostiene alcun costo. La provvigione si paga esclusivamente in caso di acquisto.

D Posso affittare il mio immobile a ospiti in vacanza?

Sì, dopo la categorizzazione ufficiale dell'alloggio. I cittadini UE affittano alle stesse condizioni dei cittadini croati. I dettagli si trovano nel capitolo 09 di questa guida.

Perché Panorama Scouting?

Più gioia per il Suo nuovo immobile in Croazia: consulenza professionale, un iter di acquisto semplice e trasparente e un'assistenza competente fino all'iscrizione nel catasto.

Ampia offerta

Più di 1.700 immobili selezionati, tutti con vista mare o direttamente sul mare, in tutte le regioni costiere della Croazia.

Lunga esperienza

Capacità negoziali nella trattativa sul prezzo e tutela degli interessi degli acquirenti da pratiche commerciali scorrette.

Trasparenza

Contratto di mediazione chiaro, procedure comprensibili e provvigione solo in caso di acquisto. Nessun costo nascosto.

Know-how locale

Esperienza e competenza grazie a partner autorizzati sul posto. Assistenza in tedesco o inglese.

Rete professionale

Avvocati, commercialisti e interior designer esperti, tutti tramite un unico referente.

Servizio dopo l'acquisto

Aiuto con registrazioni, volture e assicurazione, per ambientarsi con tranquillità.

CONDIZIONI CORRETTE

Con Panorama Scouting non paga alcuna provvigione ai nostri partner locali. Come acquirente paga solo a noi la provvigione usuale sul mercato del 3,75 % IVA croata inclusa.

PANORAMA SCOUTING
Immobili con vista mare | Croazia

Il Suo immobile con vista mare La aspetta

Ha domande su un immobile, sull'iter di acquisto o sull'affitto? La seguiamo di persona: dalla prima richiesta fino all'iscrizione nel catasto.

VISITATECI

panorama-scouting.it

Tutti gli immobili con vista mare in ogni fascia di prezzo

panorama-premium.de

Immobili selezionati di fascia di prezzo superiore

info@panorama-scouting.de

Attendiamo la Sua richiesta.