

Compriamo una casa di riposo in Costa Rica e facciamo Boris direttore sanitario?

C1cdriCRefBds

Il primo barlume di idea era nato guardando quel vecchio film, “Amici miei atto III”. In quella pellicola quattro amici di vecchia data, per non separarsi e per restare sé stessi, comprano una casa di riposo, ci si trasferiscono tutti, e continuano a comportarsi come ragazzini. Era il 2019.



Il film non è un gran film... ma l'idea è intrigante. Almeno di base.

Questo documento riassume le informazioni raccolte e le mezze idee che ci sono venute negli anni, per facilitare il recupero delle prime e la formulazione delle

altre mezze idee. Dati e cifre sono aggiornate al 2024.

Ah, non deve essere per forza una casa di riposo (e tanto meno in Costa Rica) —però Boris ce lo vogliamo portare dietro.

I capisaldi

Non è sensato, né plausibile, pensare a uno scenario “sincronizziamo gli orologi, andremo in pensione tutti assieme fra 543 giorni; saremo dal notaio a comprare una qualche palazzina tra 412 giorni in modo di avere il tempo di ristrutturarla, poi saremo sempre assieme”.

Per essere interessante e realistica, l'idea è che si pensi di procacciarsi un luogo che all'inizio e soprattutto per chi lavora ancora funziona come una seconda casa al mare. Però una seconda casa in cui non devi preoccuparti di cosa combinerà l'amministratore del condominio, né di trovarci dentro uno *squatter* quando ci tornerai la prossima volta — perché sei amico di tutti i condomini.



Quando si andrà davvero e completamente in pensione, quella seconda casa potrebbe diventare la prima casa — ma non l'unica — per averne vantaggi fiscali. Comunque i ponti con l'Italia non si tagliano perché in Italia restano parenti e altri amici e interessi vari, si è ancora abbastanza giovani e in forze da viaggiare... Ma se nel frattempo hai preso un gatto o un cane non è un problema, un amico che resta sul posto e scodella le crocchette qui c'è.

Mettendo assieme qualche spicciolo, rosicato alla pensione di ciascuno, diventa facile raggranellare lo stipendio per un collaboratore in pianta stabile, magari residente in loco, che si occupa delle pulizie e delle commissioni noiose. Un "maggiordomo", che magari nei decenni diventa un qualche tipo di badante collettiva.

Prenderei anche in considerazione l'ipotesi di avere spazi comuni relativamente ampi — magari una "sala giochi" e una cucina ben attrezzata — e appartamenti privati relativamente modesti. Il che non significa certo che si passi necessariamente in compagnia tutto il tempo, anzi. Se qualcuno non ha piacere di farsi vivo con gli altri per settimane, liberissimo. È solo questione di ottimizzare e tenere bassi i costi.

Badante o non badante, quando saremo davvero avanti con gli anni, e senza più molte voglie di allontanarsi troppo dalle mure domestiche, ci saranno i vantaggi maggiori nell'essere circondati da una compagine di (letteralmente) vecchi amici. Se mia moglie ed io prendiamo assieme l'influenza ci sarà qualcuno che vada al supermercato anche per noi durante la convalescenza, se in seguito qualcun altro avrà un capogiro potrò accompagnarlo io al pronto soccorso. Si potrà fare a turni per cucinare. Certo, qualcuno farà fatica a camminare, qualcun altro non ci vedrà benissimo, un altro ancora non avrà mai imparato a dominare la lingua del posto, ma tra tutti sarà sempre fattibile trovare soluzioni.

La cooperativa

La mia proposta è che *non* si faccia “andiamo dal notaio in cinque e ciascuno di noi compra il 20% dell’edificio”. Io sognerei una cosa del tipo “c’è una cooperativa (o qualcosa del genere) senza scopo di lucro e ciascuno di noi ne possiede il 20%; la cooperativa compra il palazzo”.

Inciso. Dico il 20% a testa perché faccio in fretta nel resto della discussione a farei conti, ma poi magari scopriremo che le coppie di coniugi vogliono un locale in uso esclusivo in più dei single e le percentuali son diverse. Ma questo non importa, seguite il discorso facendo finta che ci siano fette identiche per dimensione, per adesso.

Nelle regole della cooperativa metterei che se uno dei fondatori (e la consorte, se sposato) viene a mancare allora la sua quota viene diluita nella cooperativa stessa senza passare automaticamente ai legittimi eredi. Questa clausola serve a salvaguardare il più longevo tra noi.

Mi spiego esemplificando. Un 65enne ha venti anni di aspettativa di vita. Qualcuno sarà più fortunato, qualcuno meno. Poniamo che A a un certo punto defunge, B ci lascia tre anni dopo, C tira le zampette dopo altri tre anni e D lascia questa valle di lacrime dopo altri tre anni ancora. Nella ipotesi in cui ci sia una cooperativa, D comunque passa gli ultimi tre anni da solo (a qualcuno dovrà pur capitare) ma è in pratica usufruttuario dell’intero edificio. Gli alloggi sfitti li può affittare, e la cooperativa ha introiti coi quali pagare le spese. Magari nel frattempo serve una badante a tempo pieno, ma in questo modo anche se D nel frattempo ha finito i risparmi comunque di fame non muore...

Comprare casa?

A comprare — un appartamento o un intero palazzo, non importa — corri due rischi. Primo, scopri una magagna nell'alloggio dopo un po' che ci stai dentro. Lo compri a luglio ed è bellissimo, a ottobre riaprono le scuole e scopri che ne hai una dietro l'angolo, tutte le mattina alle otto c'è una *pipinara* di bambini che sveglierebbero un morto anche se volevi dormire fino a tardi, e non si passa più dalla strada. Cose così. Secondo, magari la città dove si trova l'immobile ti pare bellissima ma a starci te ne disinnamori. È un posto turistico e d'inverno è deserto e tristissimo, o tutti nativi ce l'hanno su con gli stranieri e ti sputano sulla pizza prima di consegnarla, Cose così.

Per questo prenderei in considerazione la formula "affittare prima, comprare con calma poi". Metti che troviamo un edificio che sembra eccellente per rapporto prezzo prestazioni in un gran bel posto. Immagina che A vada in pensione per primo. Si affitta l'immobile per un anno — con l'opzione per acquistarlo al termine, idealmente — e gli altri vanno a trovar A a ogni occasione disponibile, quindi per un mese sono là A e B, per un mese c'è A e C, per un mese A e D, per un po' di mesi lui è da solo, e se per un po' vuol tornare in Italia basta che chiuda l'acqua e il gas prima di andare in aeroporto. Magari per Pasqua tutti lì, magari nel corso dell'anno va in pensione un altro dei membri della cricca.

Dopo un anno quel che c'era da scoprire l'hai scoperto. Se non sono emerse magagne si passa dal notaio. In caso opposto si ripete il cinema da un'altra parte, in un'altra nazione dell'elenco, quasi certamente con due persone in avanscoperta invece che una sola.

Italiani all'estero

- L**o Stato ci considera dimorati all'estero se soddisfiamo due requisiti base.
- ci troviamo fuori dall'Italia per almeno 183 giorni l'anno;
 - ci iscriviamo all'anagrafe degli italiani all'estero, ovvero [l'AIRE](#), il che contestualmente ci cancella dalla lista dei residenti del nostro comune attuale.

Non ci sono costi, la pratica è semplice e si appronta online. Si potrà poi votare alle politiche e alle europee, e rinnovare i documenti, presso ambasciate e consolati.



Con l'iscrizione all'AIRE si perde l'assistenza sanitaria italiana e dopo 6 mesi si hanno altri oneri amministrativi come, per esempio, l'obbligo di immatricolare l'auto italiana nel Paese di residenza con conseguente assicurazione RC auto.

Chi percepisce una pensione fa poi richiesta all'INPS di riceverla all'estero. Ringraziando il COVID, la procedura può essere seguita in videoconferenza, così come il cosiddetto "accertamento sistema in vita", periodico. Se la nazione dove ci si è trasferiti fa parte dell'Unione Europea, il pensionato paga le tasse lì (il che quasi sempre significa che resta in tasca una porzione significativamente maggiore dell'importo lordo). Lo stesso vantaggio si ha in alcune nazioni non-UE con le quali l'Italia ha firmato accordi bilaterali, che sono elencate sul sito del Ministero delle Finanze: tra le altre, Albania, Algeria, Australia, Barbados, Brasile, Marocco, Mauritius, Nuova Zelanda, Panama, Trinidad e Tobago, Tunisia, Turchia. Attenzione, però, **fanno eccezione le pensioni degli statali**. Gli unici paesi esteri nei quali il pensionato statale italiano percepisce la pensione al lordo e paga le tasse lì, per accordi bilaterali specifici, sono Cile, Tunisia, Senegal e Australia.

Se mi trasferisco all'estero e mantengo la proprietà di una casa in Italia, cosa succede fiscalmente? Ha le detrazioni della prima casa? Una nuova legge, legge 178/2020, dice che se la casa viene affittata allora paga tutte le tasse sulla seconda casa. Se resta sfitta, a mia disposizione, finisce in una classe speciale, in cui paga una frazione delle imposte previste sulle seconde case.

Per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria [...] è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo [...] è dovuta in misura ridotta di due terzi"

La nazione e il luogo

Cercare di arrivare a una lista di posti papabili non è facile, perché di posti al mondo ce n'è a profusione...

Per cercare di invecchiare bene bisogna trovare un posto dove la gente che ci sta già invecchia bene. Così ovviamente finisci per pescare posti dove abita gente che geneticamente è predisposta per vivere a lungo, ma la genetica non basta: se il posto è inquinato, se si muore di freddo o di guerre, se si mangia cibo malsano si muore nonostante la genetica. Se è pieno di centenari ci sono tutti i presupposti, ma poi magari ci cade una tegola in testa.

Zone blu

Ho cominciato cercando la lista delle zone blu, i posti al mondo con un altissimo numero di centenari.



Sono cinque:

1. L'Ogliastria, cioè a pressappoco la provincia di Nuoro in Sardegna
2. L'isola di Okinawa in Giappone
3. La comunità degli avventisti del settimo giorno a Loma Linda in California
4. La penisola di Nicoya in Costa Rica
5. L'isola di Icaria in Grecia.



La prima riflessione da fare è che sono tutte in zone che per i nostri standard consideriamo “calde”. Quella più a nord è appunto la zona di Nuoro, mentre Nicoya è a metà strada tra il tropico e l’equatore. Non credo sia un caso che, anche se nel Nord Europa esistono zone molto civili, poco inquinate, con ospedali di eccellente capacità, i centenari vi scarseggino.

Aspettativa di vita per un sessantacinquenne maschio (stime OECD). Le avevo raccolte per la prima volta anni fa, questo è un aggiornamento 2024, noto che sono quasi tutte scese a causa del COVID, ma quello della Costa Rica è salito. Alcune nazioni, tra cui Cuba, non sono presenti.

- Costa Rica 18,9 anni
- Grecia 17,6 anni
- Italia 18,9 anni
- Malta: non disponibile
- Portogallo 18,3 anni
- Spagna 19,2

Dodecaneso, Grecia

Purtroppo l'isola di Icaria è molto piccola, ci abitano solo 8.000 persone, niente ospedale. La maggior parte delle città greche sono piccole, e in effetti Icaria fa parte del Dodecaneso, dodici isole greche vicine alla Turchia.

L'isola un po' più grossa nelle vicinanze è Samos, che fa 33.000 abitanti. Ma anche quella pare che non abbia un ospedale.

Allargando ancora ci sarebbe l'isola di Rodi la cui cittadina principale ha lo stesso nome e conta 53.000 abitanti (su 130.000 in tutta l'isola) ed è la più grande del Dodecaneso. Stiamo parlando di 228 chilometri in linea d'aria da Icaria.

Wikipedia in inglese — traduzione mia:

L'ospedale generale di stato di Rodi si trova nel distretto sud-occidentale di Agioi Apostoloi. Costruito meno di 20 anni fa, è una struttura moderna con molti reparti e anche la base per le ambulanze EKAV - [servizio sanitario nazionale, NdT] che servono la città e la parte settentrionale dell'isola. L'ospedale è anche dotato di una zona di atterraggio per elicotteri in grado di accettare casi urgenti via elicottero dalle altre isole del Dodecaneso. Un ospedale privato, Euromedica, opera anche appena fuori i limiti della città, nel bordo occidentale di Koskinou. Numerose strutture mediche private operano anche all'interno della città mentre molti medici privati mantengono i loro ambulatori in e intorno al centro della città.

L'ospedale ANDREAS PAPANDREOU di Rodi ha un sito, ma minimalista e solo in greco. Hanno un reparto terapie intensive, c'è la foto magari Boris può darci un parere.

Se Rodi pare troppo piccola e poco servita bisogna allontanarsi fino a Creta, circa 300 chilometri in linea d'aria, oppure sbarcare sulla costa della Turchia.

Vantaggi fiscali. La Grecia nel 2021 ha introdotto una particolare agevolazione fiscale. Si tratta di una tassazione forfettaria con aliquota del 7% per i primi 10 anni. Sono esclusi i redditi da locazione di immobili giacenti all'estero, che vengono tassati dove si trovano, e sono escluse le pensioni derivate da impiego statale. Le domande per la flat tax greca per i pensionati devono essere presentate per posta fisica o per via elettronica entro il 31 marzo presso l'autorità fiscale competente, mentre i documenti giustificativi devono essere presentati entro il 31 maggio. Le autorità fiscali greche hanno un termine di 60 giorni per emettere la loro decisione.

Costo immobili. Ho fatto delle ricerche nel 2024 sul sito spitogatos.gr, senza trovare niente di favoloso. C'è una bella villetta, recente, con diecimila metri

quadri di terreno tutto'attorno e una piscinetta che costa solo 525.000€, ma è lontana da qualsiasi cosa ed è stata evidentemente costruita per una singola famiglia facoltosa, perché ha un solo bagno e non credo sia partizionabile. Per trovare qualcosa di adatto si sale al milione: per esempio a quel prezzo dei trova questa proprietà comprende 1.840 mq di terreno e 304 mq di edificio (del 2007) con 6 bagni, piscina, pannelli solari e climatizzazione.

Costo della vita. 1 lt latte 1,80€. 1 km in Taxi 1,50€. Biglietto del cinema, 8,00€. 1 lt benzina 2,07€. Biglietto dell'autobus 1,50€.

Alajuela, Costa Rica

Da trent'anni circa, la Costa Rica è l'espatrio preferito per gli americani benestanti. Il gioiello del centramerica offre tutte le zone climatiche del pianeta Terra tranne quella artica; è il luogo più ricco di biodiversità del pianeta. Con solo lo 0,03% della superficie terrestre all'interno dei suoi confini, il paese ospita circa il 5% delle speci viventi mondiali. Ha abrogato le Forze Armate nel 1948, è una democrazia solida, ha un buon servizio sanitario nazionale con aspettativa di vita in linea con la nostra.

Vantaggi fiscali. In base alla nuova legge 9996/2021, dal 2023 per venire accettato come *pensionado* in Costa Rica è sufficiente mostrare di avere una rendita garantita di almeno mille dollari americani al mese (per coppia), o nella forma di una pensione erogata da uno stato estero, o per rendita. In alternativa, riceve il visto come *inversionista* chi investe almeno 150.000 dollari nel Paese, anche comprando una casa. Si consegna un certo numero di scartoffie, come il certificato di nascita, con traduzione giurata in spagnolo — anche all'ambasciata — pagando 250 dollari per la sua gestione e si attende circa sei mesi l'esito della pratica che è sempre positivo. Lo straniero deve sottoscrivere una polizza sanitaria privata ma è anche coperto dal servizio sanitario nazionale, la *caja*. Dopo sei mesi di residenza riceve la *cedula DIMEX*, una carta d'identità non valida per l'espatrio. Il *pensionado* non paga dazio sui beni che fa entrare nel Paese, ha uno sconto del 20% sulle tasse di acquisto immobili, può aprire aziende in loco (alcuni lo fanno per intestare la casa all'azienda e detrarre tutte le spese)

L'IVA in Costa Rica è solo del 13% e i *capital gain* sono tassati al 15%.

Costo immobili. Alajuela, seconda città della nazione, vicinissima alla capitale San José (pensate a Monza rispetto a Milano). C'è una fermata dell'unica ferrovia del Costa Rica, che oggi lavora come un metro leggero e porta ovviamente in centro alla capitale. L'aeroporto internazionale è praticamente attaccato. Alajuela è sull'altopiano centrale, il posto non afoso (a differenza delle coste che hanno clima tropicale), dove il clima nel corso dell'intero anno non scende mai sotto i 18 gradi e mai sopra i 25. Piccolo centro storico ben conservato, bei negozi, Alajuela ha il miglior ospedale della nazione che è



anche ospedale universitario, la facoltà di medicina sta qui. Internet è ragionevolmente veloce, con VDSL a 300 Mbps simmetrico. E c'è una ricca comunità di espatriati, soprattutto gringos ma anche non pochi italiani il che come ho scoperto ha fatto alzare i costi degli immobili...

Per cercare palazzine il sito usato è inmotico.com — in spagnolo, quindi indirizzato ai locali — ma ne ho guardati anche un paio d'altri che sono in inglese pensati per gli statunitensi.

Ho trovato in vendita un edificio costruito in un lotto di 242 metri quadri su tre piani per un totale di 470 metri quadri edificati, sedici locali, predisposizione per ascensore (attualmente non presente), spazio per il parcheggio, vogliono 510.700 euro al cambio di oggi.

Se ci si allontana dal centro, in provincia di Alajuela in località La Guácima ho trovato un complesso residenziale di nuova costruzione, il condominium Los Reyes, che comprende un centro commerciale. Siamo 12 chilometri dall'ospedale e dal centro del capoluogo. All'interno di Los Reyes vendono per 700.000 euro, al cambio del 2024, un edificio costruito su un lotto di 1.260 metri quadri con 535 metri quadri di alloggio, piscina, pannelli solari, 4 bagni. Se qualcuno vuole imparare a giocare a golf, c'è un campo raggiungibile a piedi proprio attaccato.

Costo della vita. 1 lt latte 1,65€. 1 km in Taxi 1,20€. Biglietto del cinema, 7.35€. 1 lt benzina 1,37€. Biglietto dell'autobus 0,90€.

Valletta, Malta

L-ghodwa! (Sì, il maltese è una lingua un po' particolare).

Vantaggi fiscali. Esiste un programma statale per accogliere i pensionati altrui, con una guida ufficiale in inglese.

Bigino per chi non ha voglia di leggersi tutto il papiro (come ho fatto io), ecco quel che serve:

- Cittadini UE o una manciata di altre nazioni tipo la Svizzera, in possesso di passaporto valido, bla bla bla
- Bisogna fruire di una pensione o trattamento equiparabile, e incassarla a Malta
- Si può continuare a lavoricchiare, ma non a Malta (tranne che per beneficenza)
- C'è da acquistare o affittare un immobile là, valore di almeno € 275.000 (oppure affitto da almeno 9600€/anno). Per coppie sposate, è accettabile un immobile in due.
- Incensurato, e va davanti a un notaio maltese a giurare di non essere soggetto a procedure pendenti, neppure civili
- Coperto da SSN in Italia o acquirente di polizza sanitaria a Malta
- Non domiciliato a Malta e per almeno cinque anni non vi trasferisce il domicilio
- Sa comunicare correntemente in una delle lingue locali, che sono l'inglese e il maltese

- Paga una tassa governativa di 2.500€, non rimborsabile e presenta una tonnellata di scartafacci. Qui il modulo: <https://cfr.gov.mt/en/inlandrevenue/itu/Documents/Application%20form%20-%20MRP.pdf>

Cosa succede se la pratica viene accettata? Si diventa soggetti a una tassazione fissa del 15% sulla pensione e su ogni reddito ricevuto in Malta (nel caso di una coppia, vale automaticamente per entrambi); il trattamento vale dal primo gennaio dell'anno in cui la pratica viene accettata e sino al 31 dicembre dell'anno in cui si rinuncia (capitasse).

Si aggiunge una tassazione del 35% su "qualsiasi altro reddito". Che immagino siano i redditi prodotti sull'Isola, ma non dovrete averne, quindi non è chiarissimo. Magari gli investimenti locali? Da chiarire.

Se dopo cinque anni si trasferisce la residenza in Malta o comunque se si diventa cittadini maltesi il programma termina e, da quel che capisco, si viene trattati come i locali.

Ci sono anche regole speciali per super-ricchi che si applicano se l'immobile vale almeno 400.000€ e se ogni anno l'interessato contribuisce in qualsiasi forma per almeno mezzo milione al governo di Malta (più altri 150.000€ per altri membri della famiglia). Se vi interessa il caso, fatelo studiare dal vostro staff e la prossima volta che ci troviamo in pizzeria pagate voi.

Costo immobili. Il sito di compravendita immobili usato è <https://franksalt.com.mt/> che mi risulta il più popolare in quel Paese. Per trovare un buon rapporto prezzo/prestazioni bisogna andare sull'isola un po' più piccola, Gozo, mentre l'isola di Malta è decisamente più costosa. A Gozo c'è un solo ospedale, il Gozo General Hospital, che fa pronto soccorso. Ha un elicottero ambulanza con cui portano i malati gravi al Mater Dei sull'isola di Malta.

Se abbandoniamo Gozo e puntiamo sull'isola di Malta, la soluzione più economica che ho trovato per una palazzina è nella cittadina di Hamrun, a circa 5 chilometri dal Mater Dei.

Sono sei unità immobiliari, e ci sta bene perché puntavamo su 4 per noi, una per il "maggiordomo" e uno spazio comune. La richiesta è di 983.000 euro, una discreta somma, se tenete conto che è affittato quindi ci vorrebbe tempo per sfrattare gli attuali inquilini.

Costo della vita. 1 lt latte 1,09€. 1 km in Taxi 3,00€. Biglietto del cinema, 12€. 1 lt benzina 1,34€. Biglietto dell'autobus 2,00€.

Tacoronte, Tenerife, Spagna

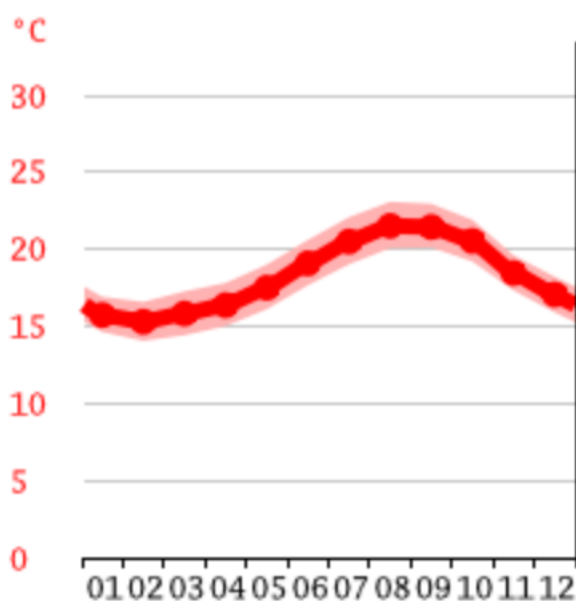
A Tenerife ho passato due estati negli ultimi 4 anni anche con lo scopo di farmi una idea precisa. Per esempio, ho avuto bisogno di passare da un dentista per

sistemare un provvisorio: mi hanno ricevuto in giornata e ho pagato 50 euro. Esperienza e studio dove sono stato accolto mi sono sembrati indistinguibili da quel che si vede qui da noi.

I negozi fanno orari non molto lontani dai nostri, a volte aprono un po' dopo, un supermarket tipo fa dalle 10:00 alle 21:30. Negozi e supermercati in città tengono chiuso la domenica ma i centri commerciali sono aperti sette giorni su sette. La sezione "zero chilometri" dal fruttivendolo o al supermercato offre manghi, papaye formose (quelle grosse), ananas, banane e qualche roba mai vista prima, come un agrume chiamato "mano di Budda" o dei *perameloni*.

Per i servizi spesso si trovano due prezzi distinti, per residenti e per non residenti. Per esempio, volo di andata e ritorno da Tenerife a Gran Canaria 25€ se residenti; 100€ se non residenti, cioè sconto del 75% ai residenti.

L'isola è fortemente urbanizzata ma ci sono due grandi parchi naturali. Al nord, Anaga: 140 chilometri quadrati boschivi tra collina e coste. Al centro, il vulcano



Teide con i suoi 3.700 metri di altezza (per cui in inverno si può anche sciare) al centro di un parco nazionale di 190 chilometri quadrati.

Il clima non è tropicale e le stagioni si sentono comunque, ma è molto gradevole. Sì, una volta nella storia in un posto solo a luglio hanno toccato i 43 gradi, ma in pratica la media è di 19 gradi e l'escursione termica modesta. A voler star più freschi di così basta scegliere un posto più in altezza e restare nel nord dell'isola, più ventilato e verde, dove il cielo non è quasi mai del tutto sereno per via delle nubi che si scontrano col Teide.

Ci sono due aeroporti, uno internazionale nel sud dell'isola che tra l'altro collega direttamente Tenerife a Roma, Milano, Torino e Venezia, e uno nazionale nel nord dell'isola. C'è una autostrada gratuita che collega il nord al sud dell'isola. Ha 4 corsie vicino al capoluogo Santa Cruz, 3 altrove. La velocità massima è 120 km/h, come è comune in Spagna.

Vantaggi fiscali. Alle Canarie non si paga l'IVA, che è rimpiazzata dall'IGIC (*Impuesto General Indirecto Canario*). L'IGIC ha diverse aliquote: 0% (esempio: elettricità, servizi sanitari), 1,5% (beni importati dall'Europa), 3% (esempio:

trasporti), 7% (la più frequente), 9,5% (importazione veicoli) e 15% (beni di lusso: superalcolici, gioielleria...); il risparmio è evidente e notevole.

Imposte dirette. Al 2024 in Spagna vige un'aliquota del 19% per redditi inferiori a 12.450 euro, del 24% fino a 20.200 euro, 30% sugli importi che non superano i 34.000 euro, fino ad arrivare al 45% per i redditi oltre i 60.000 euro.

Costo immobili. Sono andato nell'estate 2023 a visitare una agenzia immobiliare per valutare meglio i costi e i modi per rilevare un immobile.

Costi di rogito: al di sopra del prezzo pubblicizzato dell'immobile bisogna considerare un sovrapprezzo fisso dell'8%:

- 6.5% tasse
- 1% catasto



- 0.5% al notaio

La provvigione dell'agenzia immobiliare invece è già compresa nel prezzo di vendita. La trattativa è lecita, naturalmente dice che non ci sono regole e qualche venditore non ti lascia giù neanche un centesimo, ma nella sua esperienza si finisce per transare mediamente al 5% in meno del prezzo della offerta iniziale. Per acquistare come privati non ci sono problemi significativi e in quanti cittadini di uno stato membro dell'Unione siamo trattati in modo identico rispetto ai residenti.

Burocraticamente serve l'equivalente spagnolo del codice fiscale, che si chiama NIE. Si può fare al consolato spagnolo a Milano, oppure quando ci si trova in Spagna in una qualsiasi stazione di polizia, però dietro appuntamento e nei posti più frequentati possono servire anche due mesi per farsi ricevere.

Come proposta concreta mi è stato mostrato un immobile con queste caratteristiche:

- 345 mq edificati su un terreno di 700 mq. Piano terra e piano rialzato.
- Solarium sul tetto, con pannelli solari.
- Parcheggio per 3 auto.
- Pensato per una famiglia numerosa ma partizionabile, ha quattro bagni e due cucine.
- Costruzione 1990 ristrutturato 2019.
- Sauna
- Piscina copribile.
- Richiesta del venditore €550,000.
- L'equivalente della nostra imposta sugli immobili (si chiama IBI) per questa villa è di €737 ogni anno.

Costo della vita. 1 lt latte 1,19€. 1 km in Taxi 2,50€. Biglietto del cinema, 6,40€. 1 lt benzina 1,43€. Biglietto dell'autobus 1,35€.

Cascais, Portogallo

Cascais ha un ospedale di secondo livello, per il terzo livello però bisogna andare fino a Lisbona che sta a 30 chilometri.

Vantaggi fiscali. Dal 2024 sono stati tolti tutti i (notevolissimi) vantaggi fiscali che i pensionati italiani godevano nel trasferirsi. [Questo articolo ha i dettagli.](#)

Costo degli immobili. Il sito idealista.pt non mi trova soluzioni del tipo che vogliamo noi che mi paiano perfette.

A sei chilometri dal centro di Cascais offrono un edificio con 359 mq ma vecchio, degli anni Cinquanta e da ristrutturare interamente (se si guarda la scheda sul sito notate che quelle che hanno pubblicato non sono foto ma render simulazioni al computer di come potrebbe venire dopo essere stato rinnovato). La richiesta è di 390.000€.

A Tires, comune di diecimila abitanti che sta a tre quarti della strada tra Lisbona e Cascais, propongono questo edificio che su un lotto di 900 mq contiene un appartamento da 75, uno da 82 e uno spazio attualmente adibito a negozio da 100. Si potrebbe riqualificare, ma si parte già da 750.000 euro.

Costo della vita. 1 lt latte 0,95€. 1 km in Taxi 0,70€. Biglietto del cinema, 7,00€. 1 lt benzina 1,78€. Biglietto dell'autobus 2,00€.

Altri posti

Per completare l'analisi dei posti dove ci sono già parecchi pensionati italiani e vantaggi economici restano diverse nazioni che sin qui non abbiamo menzionato: Marocco, Tunisia, Bulgaria e Sudafrica. Gli ultimi due offrono esenzione totale delle imposte agli italiani in trasferta, mentre la Tunisia tassa solo il 20% dell'importo della pensione con una aliquota del 7%. Se so ancora fare le moltiplicazioni vuol dire una tassazione dell'1,4%.

Per il Marocco, tassa del 40% della pensione con aliquota massima del 23%, e qui è più complicato perché bisognerebbe vedere gli scaglioni.

La compagine

Questo documento raggiunge un numero estremamente ristretto di amici fidatissimi e di assai vecchia data.

Gli interessati

Accomazzi, Luca e Sofia

Caglio, Stefano (detto “Boris”)

Colombo, Luca

Manfrin, Anna M. e Luciano

Villani, Patrizia e Mario

Ci leggono anche, ma disinteressatamente

Bragagnolo, Stefania e Lucio

Borsa, Enrica e Arnaldo

Cassamagnaga, Milena e Massimo

Nessun problema, per me, se volete farlo circolare. Se qualcuno vuole estendere a terzi l’invito a partecipare alla discussione ed eventualmente a entrare nel progetto, non obietto, ma credo sarebbe necessaria l’approvazione all’unanimità dei già coinvolti.

Sommario

I capisaldi	2
La cooperativa	4
Comprare casa?	5
Italiani all'estero	6
La nazione e il luogo	8
Zone blu	8
Dodecaneso, Grecia	10
Alajuela, Costa Rica	11
Valletta, Malta	13
Takoronte, Tenerife, Spagna	14
Cascais, Portogallo	17
Altri posti	18
La compagine	19
Sommario	20