

Comprar y revalorizar
una propiedad

en

Toscana

COMPRA / REFORMA / GESTIÓN



Leopoldo Manini

LEOPOLDO MANINI
Fundador

Índice

El recorrido completo, desde la elección de la zona hasta la gestión de la inversión. Selecciona una entrada para acceder al capítulo.

MANINI, a tu lado en Toscana	4
El equipo MANINI	5
Prólogo	6
Por qué hemos escrito este libro	8
Cómo ven los extranjeros a los italianos	9
1. El mercado inmobiliario toscano	10
1.1 Áreas de interés para los compradores de propiedades en Toscana	11
1.2. Pueblos y ciudades de Toscana	13
1.3. Tipos de propiedad en Toscana	14
1.4. Invertir en el mercado de alquiler vacacional	16
2. Cómo comprar una propiedad en Toscana	17
2.1. Pasos clave para comprar una propiedad en Toscana	18
2.2. Cómo encontrar la propiedad ideal	20
2.3. Fiscalidad inmobiliaria italiana para compradores extranjeros	24
2.4. Mantenimiento ordinario y extraordinario	26
2.5. Alquileres de vacaciones	27
2.6. Mejorar el valor de la propiedad	27
2.7. El Personal Property Finder	27

Índice

3. Revalorización inmobiliaria y proyectos de reforma	30
3.1. Planificación y diseño	31
3.2. Autorizaciones de obra	31
3.3. Materiales y técnicas de construcción	32
3.4. Condicionantes y limitaciones urbanísticas de los inmuebles toscanos	37
3.5. Procedimientos administrativos para renovar una propiedad en Toscana	38
3.6. Gastos de renovación	40
4. Mantenimiento del inmueble	43
5. Gestión del alquiler vacacional y de los ingresos inmobiliarios	47
5.1. Estrategias de marketing y atención a los huéspedes	50
5.2. Gastos de alquiler de vacaciones e ingresos	51
5.3. Evaluación de una inversión en alquileres vacacionales en Toscana	51
5.4. Expectativas de mercado y tendencias futuras	53
6. Cómo identificar una propiedad de inversión	56
6.1 Cálculo del valor del inmueble, los costes de reforma y su revalorización futura	58
6.2. Riesgos que requieren especial atención	62
6.3. Nuestras soluciones para mitigar los riesgos	63
6.4. Regeneración y desarrollo inmobiliario	64
Conclusiones	66
Agradecimientos	67
Fuentes y actualizaciones	68

MANINI, a tu lado en Toscana

MANINI es un grupo de empresas especializadas en bienes raíces y construcción, con un fuerte compromiso con la sostenibilidad y la innovación. Fundada con el objetivo de transformar el paisaje inmobiliario de Toscana, MANINI ofrece una amplia gama de servicios, desde búsquedas de propiedades y gestión de proyectos hasta renovación y gestión de activos. Cada proyecto está diseñado para ofrecer el máximo valor a largo plazo, utilizando materiales ecológicos y soluciones tecnológicas avanzadas.

El enfoque del grupo está conformado por un profundo respeto al medio ambiente y un compromiso continuo de promover la arquitectura sostenible. Soluciones innovadoras, como estructuras de carga de madera y eficiencia energética avanzada, hacen de MANINI una opción ideal para cualquier persona que desee combinar una vida cómoda con respeto al paisaje local y las regulaciones europeas de ahorro de energía.

MANINI es más que una empresa constructora: es un socio estratégico para quienes desean invertir en el mercado inmobiliario toscano. Con un equipo multidisciplinar de expertos, la empresa puede gestionar todas las fases del proceso, desde la adquisición del inmueble y su revalorización hasta su gestión continuada para maximizar la rentabilidad. A través de su blog corporativo y de su página de marca, el grupo comparte periódicamente novedades, consejos y casos de éxito, ofreciendo una visión más amplia de su compromiso y profesionalidad.

Con un enfoque en la arquitectura sostenible y el diseño contemporáneo, MANINI desarrolla soluciones constructivas innovadoras tanto para edificios nuevos como para rehabilitaciones de alta calidad. Su cartera incluye proyectos residenciales, alojamientos turísticos y fincas de agroturismo, todos ellos caracterizados por la atención al detalle y el propósito de crear espacios en armonía con el paisaje toscano.

Si usted está buscando un socio confiable y visionario para sus proyectos de propiedad, MANINI es la opción correcta para convertir sus ideas en realidad, con un enfoque orientado hacia el futuro que respeta el área local.

El equipo MANINI



Leopoldo Manini

Fundador

Visión y desarrollo de proyectos inmobiliarios.



Simona

Dirección de la agencia inmobiliaria

Dirección de la agencia inmobiliaria y relaciones con los clientes.



Gabriele

Personal Property Finder

Búsqueda inmobiliaria y apoyo para tomar decisiones.

Personas, experiencia y conocimiento del territorio para acompañarte desde la búsqueda de una vivienda hasta su revalorización.

Prólogo

Comprar una casa en Toscana es un sueño compartido por muchos. La suave campiña, pueblos encantadores y ciudades de arte impregnadas de historia y la cultura son una invitación irresistible para dejar atrás el ritmo agitado de la vida cotidiana y encontrar un nuevo sentido de paz en el corazón de Italia. La Toscana es más que un destino turístico: es un lugar que habla al alma, en algún lugar que se sienta inmediatamente en casa, recibido por su belleza y su gente. La región ofrece una calidad de vida raramente encontrada en otros lugares, donde el ritmo más lento y la conexión con la naturaleza le permiten redescubrir el verdadero significado del bienestar y la armonía.

Sin embargo, como cualquier gran sueño, comprar una propiedad aquí viene con desafíos. El mercado inmobiliario italiano, y el mercado toscano en particular, es rico en oportunidades pero también en complejidades que pueden ser difíciles de navegar, especialmente para aquellos que no están familiarizados con la burocracia italiana. Las diferencias culturales, las barreras lingüísticas y la variedad de leyes y reglamentos pueden convertir este sueño en un recorrido sinuoso, dejando a cualquiera que se aventura en él sin orientación experta en riesgo de malentendidos y decepciones. Sin embargo, es precisamente superando estos desafíos que puedes experimentar la inmensa satisfacción de realizar un sueño que una vez parecía fuera de alcance.

Por eso decidimos escribir este libro. No es simplemente una guía práctica para comprar una propiedad en Toscana, sino un compañero diseñado para ayudar a las personas del extranjero a sentirse cómodas en un mundo que a veces puede ser complejo. Italia es un país maravilloso, pero también es un país de reglas, documentos y procedimientos que pueden parecer incomprensibles para cualquiera que no creció aquí. Queremos desmitificar todo esto y hacer que el proceso sea tan transparente y comprensible como sea posible, permitiéndole enfocarse en la emoción de crear su propio nuevo rincón del paraíso. Creemos firmemente que, con el apoyo e información correctos, se pueden superar todas las dificultades, convirtiendo todo el proceso en una experiencia enriquecedora e inolvidable.

En este libro, exploraremos todos los aspectos de la compra de una propiedad en Toscana, abordando las cuestiones más comunes que enfrentan los extranjeros: de las dificultades de obtener financiación y preguntas sobre los documentos necesarios para encontrar la propiedad perfecta en un mercado tan fascinante como variado. Juntos, abordaremos las barreras lingüísticas, navegaremos una burocracia que pueda parecer un laberinto y explorar las características distintivas de la cultura local, cuyos caminos, por muy atractivos, pueden ser desconocidos. Cada uno de estos desafíos es también una oportunidad para conocer mejor a Italia y sentir parte de esta extraordinaria comunidad, formada por tradiciones centenarias y una forma de vida que coloca las relaciones humanas en su corazón.

Estamos aquí para decirte que no estás solo en este viaje. Nuestro objetivo es ayudarte a convertir tu sueño en realidad, confiando en que cada paso del proceso está bajo control. Queremos que te acerques a cada momento con tranquilidad, sabiendo que cualquier obstáculo puede superarse con

la ayuda correcta y una comprensión clara del proceso. Comprar un hogar en Toscana no debe ser una lucha contra la burocracia, sino una aventura para disfrutar, seguro en el conocimiento que usted está en manos de expertos que conocen cada parte del viaje. Cada dificultad, desde encontrar la propiedad ideal para manejar el papeleo, puede ser abordada con la asistencia adecuada, y queremos que se sientan apoyados y confiados en cada decisión que tomen.

Nuestro equipo de asesores está aquí para usted, listo para proporcionar todo el apoyo que necesita, ya sea encontrar la propiedad perfecta para sus requisitos, gestionar negociaciones o tratar con los muchos procedimientos administrativos y fiscales. En este libro buscamos no sólo proporcionar información y consejos prácticos, sino también compartir nuestra experiencia y nuestra pasión por la Toscana. Sabemos lo importante que es tener un asesor de confianza a tu lado, alguien que conoce los detalles más pequeños, los obstáculos y las oportunidades. No sólo se trata de asuntos técnicos y administrativos, sino también de comprender y respetar la cultura y el aprendizaje locales para formar parte de una comunidad con una historia y tradiciones únicas. Cada capítulo que sigue ha sido diseñado para darle toda la información que podría necesitar, mientras que también le ayuda a sentirse parte de este extraordinario lugar. Hay algo mágico sobre la Toscana, algo que toca el corazón de todos los que visitan, y queremos asegurarnos de que usted también puede llamarla hogar, libre del estrés y sabiendo que usted es apoyado por lo mejor. Su sueño toscano está al alcance, y estamos aquí para ayudarlo a hacerlo realidad. Esto es más que comprar una casa: se trata de encontrar un lugar donde se pueden construir nuevos recuerdos, sumergirse en una cultura que celebra la belleza, un ritmo más lento y la calidad de vida. Creemos que cada paso dado con la comprensión correcta y el apoyo experto puede convertir un sueño en una realidad tangible y maravillosa.



LEOPOLDO MANINI / FUNDADOR

Por qué hemos escrito este libro

Escribimos este libro para ayudar a los extranjeros a comprender y abordar los retos de comprar una propiedad en Toscana. Comprar un hogar en Italia puede parecer complicado y lleno de obstáculos, especialmente para aquellos que no están familiarizados con las regulaciones locales, la burocracia y la cultura. Queremos aclarar estos asuntos y proporcionar toda la información que necesita para acercarse a este viaje con calma y con una comprensión clara. Queremos que disfrutes del proceso sin sentirte abrumado por sus complejidades, y en vez de ver cada etapa como una oportunidad para acercarte a tu sueño.

Comprar una propiedad en Toscana significa sumergirse en una cultura única de tradiciones, historia y un sentido fuerte de la comunidad. Este libro no es sólo una guía práctica, sino también una fuente de apoyo e información emocional para ayudarle a entender cómo superar retos administrativos y regulatorios. Nuestra misión es estar a tu lado, proporcionando el apoyo que necesitas para realizar tu sueño toscano. Nuestra experiencia nos ha enseñado cómo navegar por las complejidades administrativas y fiscales, y podemos ayudarle a evitar los obstáculos más comunes, haciendo su viaje hacia la compra de una propiedad en Toscana lo más suave posible. Comprender el contexto, apreciar las características distintivas de la zona y confiar en las personas que ya han recorrido este camino son esenciales para convertir una idea en una experiencia de vida positiva.

Comprar una casa en Toscana no es simplemente un asunto financiero o legal, sino un viaje emocional y cultural. Le acompañaremos paso a paso por cada etapa, desde la identificación de la propiedad perfecta hasta la exploración de opciones de financiación, desde procedimientos administrativos hasta la gestión de cualquier trabajo de renovación. Este libro pretende ser un aliado, ayudándote a tomar todas las opciones con confianza y comprensión. Cada detalle, cada sugerencia y cada experiencia compartida aquí proviene de nuestra pasión por esta tierra y nuestro deseo de hacer su sueño no sólo posible, sino inolvidable.

Cómo ven los extranjeros a los italianos

Cuando se trata de comprar propiedades en Italia, muchas personas del extranjero tienen ideas preconcebidas y estereotipos sobre los italianos. A menudo se supone que los italianos no pueden hablar otros idiomas, carecen de profesionalidad en los negocios y son imprecisos e impuntuales. Existe la percepción de que el proceso es extremadamente burocrático y que la falta de organización puede complicar los asuntos para un comprador extranjero. Muchos compradores internacionales temen un proceso largo y frustrante, con constantes demoras y dificultad para entender las regulaciones locales. Estos estereotipos están arraigados en experiencias pasadas y en las cuentas de personas que han tenido que navegar por el sistema de propiedad italiano sin el apoyo adecuado.

Es cierto que la burocracia italiana puede ser complicada y que las diferencias culturales pueden parecer un obstáculo para los que no están familiarizados con ellos. El lenguaje, los plazos y la aparente falta de transparencia pueden hacer de la compra de una propiedad una experiencia desalentadora. Sin embargo, no todos los italianos son iguales, y las generalizaciones a menudo conducen a malentendidos. Es importante subrayar que hay profesionales fiables y competentes que trabajan para superar estas dificultades y ofrecer un servicio de alta calidad.

Comprendemos las dificultades y preocupaciones de los compradores extranjeros. Sabemos lo frustrante que puede ser tratar con un sistema diferente al suyo, con costumbres y reglas desconocidas. Es precisamente por eso que nuestro objetivo es hacer la experiencia de compra lo más suave posible, proporcionando apoyo profesional que va más allá de la simple intermediación. Gracias a nuestra amplia experiencia en el sector y a nuestra comprensión de las necesidades específicas de los clientes internacionales, podemos ofrecer un servicio no sólo profesional, sino también empático y centrado en resolver problemas.

Hemos trabajado con clientes extranjeros durante años, ayudándolos a navegar por el complejo mundo de las regulaciones italianas, superar las barreras lingüísticas y gestionar las expectativas culturales. Cada proyecto es una misión para nosotros: asegurar que el cliente se sienta apoyado y seguro en cada etapa de la compra. Nuestra experiencia nos ha enseñado la importancia de la precisión, puntualidad y transparencia, y hacemos todo lo posible para hacer de estos valores una parte integral de nuestro trabajo.

En última instancia, nuestro objetivo es cambiar la mente de nuestros clientes. No todos los italianos encajan en los estereotipos, y estamos orgullosos de representar la excepción. Nuestra agencia reúne a un equipo de profesionales confiables y conocedores listos para ofrecer el mejor servicio posible. Hemos ayudado a muchas personas a hacer realidad su sueño de comprar una propiedad en Toscana, y estamos listos para hacer lo mismo por usted.

01

El mercado inmobiliario toscano

Zonas, localidades y tipos de inmueble



Toscana es una tierra única, conocida en todo el mundo por su belleza natural, rica historia y calidad de vida. Aquellos que sueñan con comprar una propiedad aquí a menudo imaginan las suaves colinas de Chianti, olivares que se extienden hasta el horizonte o las calles empedradas de pequeños pueblos impregnados de historia. Sin embargo, más allá de su extraordinaria belleza, la Toscana también tiene un complejo y variado mercado inmobiliario, donde cada área tiene sus propias características y dinámicas específicas. El mercado inmobiliario toscano ofrece una amplia gama de oportunidades, desde villas de lujo en los lugares más exclusivos hasta antiguos casales en espera de renovación en el campo. Cada tipo de propiedad presenta un desafío único y una oportunidad para aquellos que desean invertir en esta tierra rica en tradición.

1.1 Áreas de interés para los compradores de propiedades en Toscana

Cada zona tiene características propias. Las páginas siguientes orientan la búsqueda; para establecer un precio se necesita una valoración basada en la ubicación, el estado y las características del inmueble concreto. Los valores inmobiliarios OMI se publican por semestre, zona y tipología: son una referencia para comparar, no sustituyen una valoración profesional ni bastan para describir inmuebles de especial singularidad. [1]

Chianti

Chianti es una de las zonas que conviene considerar al buscar una casa en Toscana. Los casales, los viñedos y los paisajes rurales conviven con la agricultura y la actividad turística. Antes de comprar, comprueba los accesos, la disponibilidad de agua, el mantenimiento del terreno y los usos permitidos de los anexos. Una finca vinícola requiere valoraciones separadas de los edificios, las hectáreas de terreno, los equipos, la producción y el fondo de comercio: un único precio por metro cuadrado resulta engañoso.

Val d'Orcia

Val d'Orcia es una de las áreas a considerar al buscar una casa en Toscana. La relación entre el edificio, la vista y su entorno es decisiva. Para una casa de campo, examine la orientación, accesibilidad durante todo el año, restricciones y distancia de los servicios. La posibilidad de añadir una piscina o una extensión debe ser verificada antes de asignar un valor económico al proyecto.

Val di Chiana

Val di Chiana es una de las áreas a considerar al buscar una casa en Toscana. Contiene aldeas, zonas rurales y conexiones de transporte. Cortona y Montepulciano son puntos de referencia para aquellos que buscan una residencia rural. Para las propiedades agrícolas, analice la calidad y continuidad de la tierra, el agua, los contratos existentes y la sostenibilidad del negocio agrícola.

Crete Senesi

Las Crete Senesi son una zona que conviene considerar al buscar una casa en Toscana. El paisaje abierto y la configuración del terreno dan carácter a los inmuebles. Las comparaciones deben tener en cuenta las vistas, la vía de acceso, la estabilidad de las laderas, los servicios y los costes de restauración. Un entorno atractivo no elimina los riesgos técnicos y de gestión.

Versilia

Versilia es una de las áreas a considerar al buscar una casa en Toscana. La distancia real del mar, la privacidad y el espacio al aire libre influyen en la elección de una villa. Evaluar el estacionamiento, la orientación, el mantenimiento debido a la exposición a la sal y el uso estacional. Comprar en un lugar conocido por sí solo no garantiza un retorno.

Maremma

Maremma es una de las áreas a considerar al buscar una casa en Toscana. Campo, costa y zonas naturales ofrecen entornos muy diferentes. Una propiedad aislada requiere comprobaciones de acceso, agua, drenaje, conectividad y mantenimiento. Si planea convertirlo en un negocio de alojamiento, considere su uso permitido, autorizaciones y gastos de funcionamiento antes de comprar.

Las islas

Las islas toscanas están entre las áreas a considerar al buscar un hogar en Toscana. Elba, Giglio y Capraia también requieren atención logística. El transporte, la disponibilidad de contratistas, mantenimiento, suministros y estacionalidad pueden afectar al presupuesto. Una vista al mar añade valor, pero no reemplaza los comprobaciones sobre el cumplimiento y la usabilidad de la propiedad.

Monte Argentario

Monte Argentario es una de las zonas que conviene considerar al buscar una casa en Toscana. Porto Santo Stefano, Porto Ercole y las áreas de ladera tienen características diferentes. Para un inmueble con vistas panorámicas, comprueba accesibilidad, aparcamiento, mantenimiento de los exteriores y restricciones. Compara propiedades realmente similares en distancia al mar, orientación, privacidad y estado de conservación.



Pienza y el paisaje del Val d'Orcia.

1.2. Pueblos y ciudades de Toscana

Toscana también es conocida por sus maravillosas ciudades de arte, cada una con su propio encanto único y mercado inmobiliario específico. Veamos las principales ciudades y ciudades que atraen a compradores internacionales.

Floencia: El centro histórico, los barrios residenciales y las colinas circundantes son mercados distintos. Nivel de piso, acceso al ascensor, perspectiva, ruido, la condición del edificio y las restricciones del uso turístico pueden afectar si una compra representa un buen valor.

Lucca: Ubicación dentro o fuera de las paredes, el acceso al vehículo y el espacio exterior afectan la usabilidad. Para una villa en el área circundante, también evaluar distancias y mantenimiento.

Pisa: Distinguir entre demanda residencial, universitaria y turística. Los enlaces de transporte, los servicios y las características de los barrios importan tanto como la proximidad a los monumentos.

Siena: En el centro histórico, control de acceso, zonas comunes, restricciones y condiciones estructurales. La logística del sitio puede afectar los costes de restauración.

Montalcino: Para casas rurales y bodegas, separa la valoración de la residencia de la empresa agrícola, viñedos y plantas de producción.

Pienza: Comparar apartamentos y propiedades rurales por separado. Las vistas, el acceso y la condición de las dependencias requieren controles específicos.

Montepulciano: El centro histórico y el campo satisfacen diferentes necesidades. Evaluar pistas, accesibilidad, estacionamiento y posibles usos de los espacios disponibles.

San Gimignano: los inmuebles del núcleo urbano y las casas rurales de los alrededores requieren comparaciones separadas. Además de la ubicación, comprueba las restricciones, el estado del edificio y las condiciones de acceso.

Cortona: Para una casa en la ciudad, considere escaleras, estacionamiento y servicios; para un casale, agua, acceso a la carretera y mantenimiento de la tierra.

1.3. Tipos de propiedad en Toscana

Toscana ofrece una variedad única de tipos de propiedad, cada uno con su propio encanto y potencial de inversión. Desde hermosas villas en las colinas de Chianti hasta casas rurales rústicas en el campo, fincas agrícolas y apartamentos históricos en ciudades de arte, la región ofrece oportunidades para adaptarse a todo tipo de comprador, ya sea que buscan una residencia principal, una segunda casa para vacaciones o una inversión rentable en alquileres de vacaciones. En este capítulo exploraremos los principales tipos de propiedad disponibles en Toscana, mirando de cerca sus características y valor de mercado. Toscana ofrece una extraordinaria variedad de tipos de propiedad, cada uno con su propio potencial y atractivo único. Ya sea que usted está buscando una villa de lujo, un casale en el campo, una finca agrícola para correr o un apartamento histórico en el corazón de una ciudad de arte, Toscana tiene algo que ofrecer. Cada tipo de propiedad representa una oportunidad de inversión diferente, con potenciales beneficios financieros y un valor intangible vinculado a la belleza y calidad de vida que ofrece la región. Invertir en Toscana significa no sólo comprar una propiedad, sino también convertirse en parte de una cultura rica en tradiciones, historia y belleza atemporal. Con la asistencia adecuada y una comprensión completa del mercado, usted puede encontrar la propiedad perfecta para sus necesidades y realizar el sueño de poseer un pedazo de esta tierra extraordinaria.

Villas de prestigio

Las villas son quizás las propiedades más prestigiosas y buscadas en Toscana. A menudo situado en las laderas panorámicas, las villas toscanas ofrecen impresionantes vistas de los viñedos y olivares circundantes. Estas residencias históricas, a menudo construidas hace siglos, cuentan con elementos arquitectónicos únicos como logias, extensos jardines e incluso pequeñas capillas privadas. Villas se pueden encontrar cerca de las principales ciudades de arte como Florencia, Siena y Lucca, y a menudo están rodeados de extensos terrenos, perfectos para aquellos que buscan privacidad y tranquilidad.

El precio de una villa depende de su ubicación, calidad arquitectónica, privacidad, terreno y estado de conservación. Valorar una propiedad de prestigio requiere comparaciones cuidadosamente seleccionadas y una evaluación específica. Su posible uso para alquiler debe analizarse mediante un plan económico separado.

Casales y propiedades rurales

Los casales están entre las propiedades más icónicas de la Toscana. Estas casas rurales, construidas a menudo en piedra y situadas en lugares panorámicos, se caracterizan por espacios generosos y un estilo rústico arraigado en la tradición rural toscana. Muchos casales han sido restaurados y transformados en residencias confortables mientras conservan su auténtico encanto. Las vigas de techo expuestas, chimeneas de piedra, suelos de terracota y espaciosos porches cubiertos son sólo algunas de las características que hacen las casas rurales toscanas tan especiales.

Para un casale, revise la estructura, techos, humedad, sistemas de construcción y el uso permitido de las dependencias. La conversión en un agriturismo no es automática: requiere un negocio agrícola y el cumplimiento de las regulaciones específicas.

Fincas agrícolas

Las fincas agrícolas ofrecen una oportunidad única para aquellos que desean invertir en la producción agrícola y vivir en un entorno rural. La Toscana es famosa por sus productos de alta calidad, como vino, aceite de oliva y queso, y poseer una finca agrícola en la región puede significar no sólo tener un hogar rodeado de naturaleza, sino también participar activamente en la producción de estos productos. Las fincas pueden incluir viñedos, olivares, pastos y bosques, ofreciendo la oportunidad de desarrollar un negocio relacionado con la agricultura o el turismo rural.

Una finca agrícola se valora analizando por separado edificios, terrenos, cultivos, maquinaria, contratos y actividad productiva. Se requieren conocimientos inmobiliarios, agronómicos y contables. El precio solicitado debe compararse con el rendimiento y la inversión necesaria, no solo con la superficie de los edificios.

Apartamentos históricos

Los apartamentos en los centros históricos de las ciudades de arte de la Toscana son otro tipo de propiedad interesante. Florencia, Siena, Lucca y Pisa ofrecen apartamentos en edificios históricos, a menudo con frescos originales, techos altos y detalles arquitectónicos únicos. Estos apartamentos son especialmente apreciados por aquellos que desean vivir rodeados de cultura e historia, con la comodidad de tener todas las comodidades cerca.

Para un apartamento histórico, considere la condición de zonas comunes, acceso al ascensor, restricciones, luz natural y cargos de condominio. Antes de proyectar los ingresos de alquiler vacacional, compruebe que el uso previsto está permitido por las reglas aplicables en esa dirección y por las regulaciones del condominio.

Propiedades de lujo y residencias históricas

Junto a villas y apartamentos históricos, Toscana también ofrece residencias históricas y propiedades de lujo que representan la altura de la exclusividad. Estos pueden incluir castillos, palacios y grandes fincas, a menudo rodeados de extensos terrenos y con instalaciones adicionales como piscinas, viñedos e incluso helipuertos. Las residencias históricas suelen clasificarse como patrimonio cultural y están sujetas a normas específicas de conservación. Esto puede agregar una capa de complejidad a su gestión, pero también ofrece el privilegio de poseer un pedazo de historia.

Las residencias y propiedades históricas de especial distinción requieren una valoración individual. Una etiqueta de marketing como “luxury” no determina por sí sola la categoría catastral o el tratamiento tributario: consulte el registro catastral y compruebe los requisitos de la transacción.

1.4. Invertir en el mercado de alquiler vacacional

Una de las principales razones por las que muchos inversores extranjeros eligen comprar una propiedad en Toscana es el potencial de ganancia del mercado de alquiler vacacional. Toscana es uno de los destinos más populares del mundo, atrayendo a millones de turistas cada año que están deseosos de descubrir su cultura, historia y belleza natural. Propiedades como villas, casas rurales y apartamentos históricos son especialmente adecuados para alquileres a corto plazo, ofreciendo atractivos retornos a inversores.

Las villas de lujo en particular atraen a los huéspedes ricos, a menudo de los Estados Unidos, el Reino Unido y Alemania, que están dispuestos a pagar cantidades sustanciales para una estancia exclusiva. Los casales, especialmente las convertidas en agriturismo, están en alta demanda entre familias y grupos de amigos que buscan una experiencia auténtica en el campo toscano. Los apartamentos en los centros históricos de las ciudades de arte, por su parte, son ideales para parejas y grupos pequeños que deseen explorar los tesoros culturales de la región. Para maximizar el rendimiento de la inversión, es esencial trabajar con profesionales inmobiliarios y de gestión turística que puedan promover la propiedad a través de los canales adecuados y garantizar un alto nivel de servicio para los huéspedes. La demanda de alquileres vacacionales varía según el área y la temporada, pero es importante tener en cuenta las regulaciones locales, que pueden diferir de un municipio a otro y gobernar las actividades de alquiler a corto plazo.

02

Cómo comprar una propiedad en Toscana

Búsqueda, comprobaciones y compra



Comprar una propiedad en Toscana es una experiencia emocionante y gratificante, pero también requiere una preparación considerable y una comprensión del contexto local. Este capítulo le guiará a través de los principales pasos involucrados en la compra de un hogar en Toscana, desde la búsqueda inicial hasta la formalización de la compra. Cada etapa tiene sus propias complejidades, especialmente para aquellos que no están familiarizados con el sistema legal y administrativo de Italia. Es por ello que es esencial contar con toda la información necesaria y, preferiblemente, con el apoyo de expertos locales.

2.1. Pasos clave para comprar una propiedad en Toscana

Comprar una propiedad en Toscana puede ser un viaje lleno de emoción y satisfacción, pero también de retos administrativos que pueden parecer insuperables para aquellos que no están familiarizados con las regulaciones italianas. Esta guía pretende ayudarle a entender mejor los aspectos administrativos de la compra de una propiedad, para que pueda acercarse a cada etapa con una comprensión clara y sin estrés. La burocracia italiana se ve a menudo como un obstáculo, pero con la debida preparación y ayuda de asesores experimentados, todo se vuelve más sencillo y manejable.

Documentos necesarios para la compra

Para comprar necesitas un documento de identidad válido y un codice fiscale italiano, que puede solicitarse a la Agenzia delle Entrate o, cuando corresponda, a través del consulado italiano. El codice fiscale identifica al contribuyente: no es un número de la seguridad social. El notario comprueba también la capacidad legal para comprar, el régimen económico matrimonial y, para ciudadanos extranjeros, las condiciones aplicables a cada caso. Si necesitas una hipoteca, prepara documentación sobre ingresos, patrimonio y origen de los fondos. [2]

Comprobaciones previas sobre el inmueble

Los controles preliminares reúnen diferentes áreas de experiencia. El notario examina la propiedad, la cadena de título, hipotecas y entradas en los registros de propiedades; un profesional técnico cualificado compara la condición real de la propiedad con autorizaciones de construcción y documentación catastral, y evalúa su estructura, sistemas y aptitud para la ocupación. Un plan de planta catastral preciso no prueba por sí solo el cumplimiento de las normas de planificación. Cualquier discrepancia debe analizarse antes de contraer compromisos vinculantes: no todos pueden regularizarse. [2]

El papel del notario

En Italia, el notario desempeña un papel crucial en el proceso de compra de bienes. El notario es un profesional imparcial responsable de garantizar que la transacción cumple con la ley y de proteger los intereses de ambas partes. El notario elabora la escritura de venta, verifica el cumplimiento de los documentos y registra oficialmente la transferencia de propiedad en el catastro y los registros de propiedades. El notario también se asegura de que no hay hipotecas u otras restricciones en la propiedad que podrían afectar la compra. Además, el notario es responsable de recaudar y pagar los impuestos asociados a la transacción, como el impuesto de registro, el impuesto hipotecario y el impuesto catastral. Trabajar con un notario experimentado en las transacciones de bienes internacionales es particularmente útil para los compradores extranjeros, ya que pueden ayudar a explicar cada etapa del proceso y evitar errores costosos.

Impuestos y costes asociados con la compra

Los impuestos varían según el vendedor, si el IVA se aplica y si se cumplen los requisitos de “prima casa”. El régimen “prezzo-valore”, donde se permite y solicita, permite utilizar una base tributaria catastral; no se aplica automáticamente a cada compra. La sección 2.3 distingue entre los diferentes casos. Incluye los honorarios del notario, los comprobaciones técnicos, los honorarios de agencia y los costes de financiación en su presupuesto. [2]

La escritura de venta

La escritura notarial formaliza la transmisión conforme a lo acordado por las partes. El notario se encarga del registro fiscal, la inscripción en los registros inmobiliarios y el cambio de titularidad en el catastro. El contrato debe regular el pago del saldo, el eventual depósito del precio de compra y la entrega del inmueble. [2]

Cuando se firma la escritura, es esencial que se cumplan todas las condiciones acordadas en el contrato preliminar. Esto incluye el pago del precio acordado, la entrega de los documentos requeridos y la ausencia de restricciones o hipotecas sobre la propiedad. Tener un asesor experimentado presente al finalizar puede ser una gran ayuda para asegurar que todo funcione sin problemas y que no hay sorpresas de último minuto.

Cambio de titularidad de los suministros

Después de completar la escritura notarial, los contratos de suministro, como agua, electricidad y gas, deben ser transferidos. Esto pone los contratos de suministro en el nombre del nuevo propietario, evitando posibles interrupciones al servicio. El asesor de propiedad generalmente maneja esto, facilitando todo el proceso y garantizando una transición suave.

2.2. Cómo encontrar la propiedad ideal

El primer paso en comprar una propiedad en Toscana es, por supuesto, encontrar el adecuado para usted. Toscana es una región grande y variada con muchas áreas, cada una con su propio atractivo único. Algunos prefieren la belleza virgen de Maremma, otros el encanto histórico de Chianti o ciudades de arte como Florencia y Siena. Es importante establecer sus prioridades, incluyendo ubicación, tipo de propiedad (villa, casa de campo o apartamento histórico), presupuesto y características específicas (tierra, vistas panorámicas o proximidad a los servicios).

El Property Finder

El asesoramiento de un experto en bienes raíces puede ser crucial para encontrar la propiedad ideal. Un experto tiene un conocimiento exhaustivo del mercado local, acceso a información que no está disponible públicamente y la capacidad de ayudarle a identificar las mejores oportunidades para sus necesidades específicas. El conocimiento local permite comprender qué áreas son más propensas a satisfacer sus expectativas, tanto en términos de calidad de vida como de potencial de inversión. Un asesor también puede ayudarle a evitar los obstáculos típicos que encuentran los compradores extranjeros, tales como barreras lingüísticas y la comprensión de las regulaciones locales. Otra parte importante de la búsqueda de la propiedad ideal es evaluar su entorno. Toscana ofrece una amplia gama de paisajes, desde las colinas cubiertas de viñedos de Chianti a las playas de Versilia y los pueblos medievales del interior. Cada área tiene características únicas que influyen en su valor y atractivo. Un asesor experimentado puede darle una imagen clara de las características distintivas de cada área y ayudarle a elegir el que mejor se adapte a sus planes para vivir o invertir.

Ejemplo práctico: para comparar dos villas en Chianti, el Property Finder puede poner junto al precio solicitado una estimación de las reformas futuras, los gastos de compra y los costes de funcionamiento. Un precio inferior al de inmuebles reformados no demuestra, por sí solo, que se trate de una oportunidad.

La oferta de compra y el contrato preliminar de compraventa

Una oferta aceptada cuya aceptación se haya comunicado puede constituir ya un contrato preliminar vinculante. Antes de firmar, define el inmueble, el precio, los plazos, la documentación y las condiciones suspensivas, como las relativas a la hipoteca o a la regularización de discrepancias. Las partes acuerdan el depósito: el 10% no es una exigencia legal. La caparra confirmatoria y el anticipo del precio cumplen funciones diferentes y deben identificarse sin ambigüedad. [3]

El contrato preliminar debe registrarse en los 30 días siguientes a su celebración. Se paga un impuesto de registro de 200 euros, además del impuesto de timbre según la forma del documento. Para contratos celebrados desde el 1 de enero de 2025, los depósitos y anticipos no sujetos a IVA tributan al 0,5%, o al impuesto inferior aplicable al contrato definitivo, descontándose el impuesto proporcional en la compraventa final. Los anticipos sujetos a IVA siguen su tratamiento de IVA correspondiente. El registro fiscal y la inscripción en los registros inmobiliarios son trámites diferentes: la inscripción mediante notario ofrece protección adicional frente a inscripciones perjudiciales posteriores. [3, 4]

Ejemplo: una condición suspensiva de financiación, redactada con plazos y condiciones precisos, puede proteger al comprador si el banco no concede la hipoteca. La cláusula debe acordarse antes de firmar, con asistencia profesional.

Financiación

Muchos compradores extranjeros eligen financiar parte de su compra en Toscana a través de un préstamo hipotecario. Aunque los bancos italianos ofrecen hipotecas a los extranjeros, los requisitos pueden diferir de los de los ciudadanos italianos. Los bancos suelen solicitar documentación detallada de los ingresos, activos y solvencia del comprador.

Obtener una hipoteca en Italia puede tomar tiempo, y el proceso administrativo puede ser complejo, especialmente para aquellos que no están familiarizados con el sistema bancario italiano. Aquí es donde entra el asesoramiento de un experto en finanzas de propiedad. Un asesor puede ayudarle a preparar la documentación necesaria, coordinarse con los bancos y encontrar los mejores términos disponibles para su hipoteca. El asesoramiento de expertos puede marcar la diferencia, facilitando el proceso y asegurando que obtenga la financiación más ventajosa en términos de tasa de interés y duración del préstamo.

Compare las propuestas bancarias actuales utilizando la Hoja de Información Estándarizada Europea (PIES) y la tasa porcentual anual (TAEG), teniendo en cuenta el término, la tasa fija o variable y los costes excluidos del indicador. Un banco generalmente presta hasta el 80% del valor estimado, pero puede requerir más de su propio capital; los porcentajes más altos dependen de garantías adicionales. La aprobación no es automática. [5]

Ejemplo práctico: compare dos ofertas por la misma cantidad, plazo y horario de reembolso. Una tasa nominal inferior no garantiza un costo general más bajo si las tasas y otros cargos son mayores. Los antiguos tipos de interés mostrados en simulaciones no representan ofertas actuales.

Comprobaciones jurídicas y técnicas

Una vez que usted ha encontrado una propiedad que le interesa, es esencial realizar comprobaciones legales y técnicas. Este proceso es fundamental para asegurar que la transacción proceda sin problemas y que no surjan sorpresas desagradables más adelante. La diligencia debida legal y técnica incluye una serie de comprobaciones relativos al estado catastral, de planificación y estructural de la propiedad.

Desde una perspectiva legal, usted necesita asegurarse de que el propietario tiene todos los derechos necesarios para vender la propiedad y que no hay restricciones o hipotecas que puedan complicar la transacción. Un experto legal o notario puede ayudar a realizar estas comprobaciones, analizando documentos catastrales y verificando que todas las autorizaciones y certificados están en orden. En Italia, el notario desempeña un papel central en la garantía de la legalidad de las transacciones de bienes, y su consejo es indispensable para proceder con confianza.

Desde una perspectiva técnica, comprobar el estado del inmueble es esencial. Esto incluye examinar su estructura, sistemas eléctricos y de fontanería y cualquier problema como el ingreso de agua o humedad. Un profesional técnico experimentado puede realizar una inspección detallada del sitio y proporcionar un informe completo sobre el estado del inmueble, identificando cualquier trabajo

requerido. Esto es particularmente importante al comprar una casa de campo o villa histórica, que puede necesitar una renovación sustancial.

Las comprobaciones jurídicas y técnicas no deben pasarse por alto, porque cualquier irregularidad puede generar costes adicionales o complicaciones. Abordar esta fase sin ayuda puede ser arriesgado: las normas italianas son complejas y a menudo varían según el lugar. Los profesionales cualificados ayudan a identificar riesgos antes de comprar y a comprender los aspectos técnicos y jurídicos del inmueble; estas comprobaciones no garantizan la ausencia de todo riesgo.

Ejemplo práctico: las filtraciones de agua o los problemas de cubierta detectados durante la inspección requieren un diagnóstico y un presupuesto. Su coste puede influir en la negociación, pero debe documentarse y valorarse junto con los demás riesgos del inmueble.

La escritura notarial

La escritura notarial es el acto final en el proceso de compra, en el que la propiedad se transfiere oficialmente del propietario actual al nuevo comprador. La escritura se elabora y ejecuta ante un notario, cuya tarea es garantizar la legalidad de la transacción y verificar que se han cumplido todas las condiciones.

El notario verifica la propiedad y las entradas registradas de la propiedad, y recoge las declaraciones requeridas por la ley. La verificación física de la planificación y el cumplimiento catastral y de la condición del edificio requiere el trabajo de un profesional técnico cualificado: la escritura no reemplaza esa evaluación. [2]

La participación de un notario es obligatoria para todas las transacciones de bienes en Italia, y su función es proteger a ambas partes, asegurando que todo se lleve a cabo de conformidad con la ley. Elegir un notario experimentado es esencial, especialmente para los compradores extranjeros que pueden no estar familiarizados con el sistema legal italiano. Gestionar esta etapa sin soporte puede ser muy complicado y llevar a malentendidos o errores que podrían poner en peligro toda la transacción. El asesoramiento de expertos asegura que cada aspecto se maneja correctamente, minimizando el riesgo de complicaciones futuras.

Ejemplo práctico: una hipoteca detectada en las comprobaciones debe resolverse antes de la transmisión, acordando con el notario cómo se extinguirá y cancelará y, cuando proceda, cómo se mantendrá el precio de compra en depósito.

Impuestos, costes y honorarios notariales

Comprar una propiedad en Toscana implica una serie de costes e impuestos que deben ser considerados desde el principio para evitar sorpresas desagradables. Además del precio de compra, se deben pagar varios impuestos, que varían según el tipo de propiedad y sus circunstancias personales, por ejemplo, si usted es residente en Italia o compra una segunda casa.

Antes de estimar los impuestos, identifique el caso pertinente en el cuadro en la sección 2.3. Las compras sujetas al impuesto de registro y los sujetos al IVA utilizan diferentes bases fiscales y cantidades. Pregunte al notario por un desglose que separa impuestos, tasas y desembolsos. [2]

Los gastos notarial son otro costo importante y pueden variar considerablemente según el valor de la propiedad y la complejidad de la escritura. Estos gastos incluyen el costo de registrar la escritura en los registros de propiedades y realizar todos los controles legales necesarios. Pueden representar una proporción significativa del costo total de las transacciones, por lo que es esencial incluirlas en el presupuesto general.

Otro aspecto que debes considerar son las comprobaciones técnicas y jurídicas del inmueble. Como se ha indicado, es esencial evaluar con precisión su estado y su conformidad urbanística y catastral. Puede ser necesario recurrir a un técnico especializado, como un geometra o un ingeniero, cuyos honorarios variarán según la complejidad del trabajo. El asesoramiento experto ayuda a gestionar correctamente estas comprobaciones y a evitar problemas posteriores.

Si usted decide financiar la compra con una hipoteca, habrá otros costes a considerar, como los honorarios de los acuerdos bancarios, el seguro obligatorio y la valoración de la propiedad. Algunos bancos también pueden cobrar honorarios intermedios u otros costes de administración. Sin asistencia de expertos, corre el riesgo de subestimar estos costes adicionales y enfrentar gastos inesperados que podrían socavar todo el plan financiero.

El asesoramiento de expertos también puede ser inestimable en costes de planificación e impuestos, ayudándole a comprender plenamente las implicaciones financieras de comprar una propiedad en Toscana y evitar sorpresas que podrían poner en peligro su inversión. Conocer sus gastos de antemano le permite planificar mejor su presupuesto y tomar decisiones más informadas. Actuar independientemente puede parecer una manera de ahorrar dinero, pero a menudo implica riesgos sustanciales que podrían resultar mucho más costosos a largo plazo.

Ejemplo ilustrativo: un renta catastral de 1.000 euros, donde se aplica prezzo-valore y se cumplen los requisitos de prima casa, produce una base tributaria de 115.500 euros. Al 2%, el impuesto es de 2.310 euros; añadir 50 euros de impuesto hipotecario y 50 euros de impuestos catastrales da un total de 2.410 euros. Se excluyen los honorarios y otros costes de transacción. Este cálculo no se aplica a las compras sujetas al IVA. [2]

Después de la compra

Después de completar la compra de una propiedad en Toscana, quedan algunas tareas administrativas esenciales, incluyendo la transferencia de contratos de suministro para agua, electricidad, gas y otros suministros. Este paso es esencial para asegurar que todas los suministros estén en nombre del nuevo propietario y que no haya problemas con la prestación de servicios. El agente inmobiliario puede manejar estos procedimientos, haciendo el proceso post-venta más simple y más rápido para el comprador. Es aconsejable discutir esto con el Property Finder durante las etapas finales de la compra, para que esté preparado y pueda asegurar que todos los procedimientos se manejen correctamente. La transferencia de servicios públicos también puede implicar ponerse en contacto con proveedores sobre lecturas de medidores y firmar nuevos contratos de suministro si es necesario. El basarse en un agente inmobiliario para estas tareas ayuda a evitar errores y ahorra tiempo, especialmente para los compradores extranjeros que pueden encontrar el sistema administrativo italiano difícil de navegar. Este tipo de soporte post-venta es un beneficio adicional de utilizar asesores experimentados al comprar una propiedad en Toscana.

2.3. Fiscalidad inmobiliaria italiana para compradores extranjeros

La compra, la propiedad, el alquiler y la venta se rigen por normas diferentes. Este resumen refleja las comprobaciones realizadas el 6 de septiembre de 2026; las fuentes numeradas se recogen al final de la guía. Para calcular un caso concreto se necesitan la categoría catastral, la renta catastral, las partes implicadas y el uso previsto.

Impuestos sobre compras de propiedades residenciales

Transacciones	Impuestos principales	Otros impuestos
Particular o empresa, venta exenta de IVA; prima casa	Impuesto de registro del 2%, mínimo 1.000 €	Impuesto hipotecario 50 € + impuesto catastral 50 €
Particular o empresa, venta exenta de IVA; sin beneficio fiscal	Impuesto de registro del 9%, mínimo 1.000 €	Impuesto hipotecario 50 € + impuesto catastral 50 €
Empresa, venta sujeta a IVA; prima casa	IVA del 4%	Impuesto de registro 200 € + impuesto hipotecario 200 € + impuesto catastral 200 €
Empresa, venta sujeta a IVA; otra vivienda fuera de A/1, A/8, A/9	IVA del 10%	Impuesto de registro 200 € + impuesto hipotecario 200 € + impuesto catastral 200 €
Empresa, venta sujeta a IVA; A/1, A/8, A/9	IVA del 22%	Impuesto de registro 200 € + impuesto hipotecario 200 € + impuesto catastral 200 €

La tabla se refiere a compras ordinarias de viviendas, no de terrenos ni de inmuebles de uso empresarial. Las ventas de empresas están generalmente exentas de IVA, con excepciones como las ventas de la empresa constructora o rehabilitadora dentro de los cinco años siguientes a las obras y, también después de ese plazo, cuando se ejerce la opción prevista por la ley. El IVA se calcula sobre la contraprestación pagada. [2]

Prezzo-valore: la base imponible no siempre coincide con el precio

Cuando se cumplen los requisitos, una persona física que compra fuera de una actividad empresarial o profesional puede solicitar al notario la aplicación del régimen prezzo-valore a viviendas y sus anexos sujetos al impuesto de registro proporcional. La base imponible es la renta catastral incrementada un 5%, multiplicada por 110 con el beneficio prima casa o por 120 sin dicho beneficio. Debe declararse igualmente el precio real. [2]

Ejemplo ilustrativo, sin beneficio fiscal: renta catastral de 1.000 € $\times$ 1,05 $\times$ 120 = 126.000 €. Impuesto de registro: 126.000 € $\times$ 9% = 11.340 €. Sumando los impuestos hipotecario y catastral, el

total de los tres impuestos es de 11.440 €. El coeficiente utilizado para el IMU es diferente y no debe confundirse con el aplicado a la compra.

Prima casa: requisitos y plazos

«Prima casa» es un beneficio fiscal; no significa simplemente «la primera vivienda comprada». Quedan excluidas las categorías A/1, A/8 y A/9. Por regla general, el inmueble debe encontrarse en el municipio donde resides o al que trasladarás tu residencia en un plazo de 18 meses; la ley contempla supuestos alternativos. También deben comprobarse los derechos sobre otras viviendas y las declaraciones que deben constar en la escritura. [2]

Si ya posees una vivienda adquirida con este beneficio, puedes, cumpliendo las condiciones previstas, comprar la nueva comprometiéndote a vender la anterior en un plazo de dos años: la Ley de Presupuestos de 2025 amplió este plazo. No debe confundirse con el plazo de un año para volver a comprar y evitar la pérdida del beneficio tras una venta antes de cinco años. Comprar una vivienda no otorga automáticamente la residencia fiscal ni el derecho a residir en Italia. [2, 6]

Terrenos agrícolas y edificios rurales

En las compras ordinarias de terrenos agrícolas realizadas por personas que no sean cultivadores directos o empresarios agrícolas profesionales inscritos en la seguridad social, el impuesto de registro es generalmente del 15%, con un mínimo de 1.000 euros, más 50 euros de impuesto hipotecario y 50 euros de impuesto catastral. El régimen *piccola proprietà contadina*, cuando procede, prevé impuestos de registro e hipotecario fijos y un impuesto catastral del 1%. Tener un número de IVA agrícola no basta para acceder al beneficio. [7]

Una vivienda rural y un edificio destinado a una actividad agrícola no son lo mismo. A efectos del IMU, los edificios rurales instrumentales para la actividad agrícola tienen un tipo base del 0,1%, que el municipio puede reducir hasta cero: no existe una exención general. Deben verificarse el uso real y los requisitos de ruralidad. Los beneficios aplicables a los terrenos tienen sus propias condiciones. [8]

Hipotecas y gastos profesionales

Para la financiación a medio y largo plazo acogida al régimen del impuesto sustitutivo, este suele ser del 0,25% del importe desembolsado, y del 2% para la compra, construcción o reforma de viviendas que no cumplen los requisitos prima casa. No se calcula sobre el precio del inmueble. Comprueba el régimen, las declaraciones y los gastos de la oferta bancaria. Los servicios de agencia y de profesionales se cobran según los honorarios pactados; incluye el IVA y otros cargos cuando correspondan. [5]

IMU, TARI y la residencia principal

El TASI fue suprimido desde 2020 con el nuevo sistema IMU. La exclusión del IMU se aplica a la residencia habitual, salvo las categorías A/1, A/8 y A/9, y exige tanto residencia registrada como domicilio habitual efectivo. Haber comprado con el beneficio prima casa no basta. El importe depende de la renta catastral, la categoría, el tipo municipal, la cuota de titularidad y los meses de posesión: utiliza el cuadro de tipos del municipio vigente para el año correspondiente. [9]

El TARI y sus posibles reducciones dependen de la normativa municipal y del uso de los locales. No presupongas una exención porque el inmueble se utilice solo para vacaciones. Añade al presupuesto anual seguros, suministros, mantenimiento, gastos de comunidad y posibles costes de gestión.

Vender: cuando una ganancia de capital puede ser imponible

En ventas por particulares, una ganancia de capital puede ser imponible si la propiedad se vende dentro de cinco años de compra o construcción, con sujeción a las exclusiones legales, incluyendo la herencia y el uso como residencia principal para la mayoría del período pertinente. Cuando está permitido, puede pedir al notario que aplique el impuesto sustitutivo del 26% en lugar de la tributación ordinaria: no es una carga automática en cada venta. [10]

Desde 2024 existe también un régimen específico para inmuebles con obras Superbonus finalizadas no más de diez años antes, con exclusiones y reglas particulares sobre costes deducibles. Por tanto, «no se pagan impuestos después de cinco años» no es una regla universal. Los terrenos edificables y las actividades empresariales se rigen por normas propias. La diferencia económica entre los ingresos y la inversión no coincide necesariamente con la plusvalía fiscal. [10]

Compradores internacionales y régimen de nuevos residentes

Los convenios para evitar la doble imposición y las normas del país de residencia del comprador afectan a quienes compran desde el extranjero. Comprar un inmueble no permite, por sí solo, acceder al régimen de nuevos residentes. Para los traslados de residencia sujetos a las reglas vigentes desde el 1 de enero de 2026, el impuesto sustitutivo sobre las rentas extranjeras del artículo 24-bis del TUIR ha aumentado a 300.000 euros anuales y a 50.000 euros por cada familiar incluido. Los traslados anteriores siguen sus respectivas reglas temporales; el régimen tiene requisitos y exclusiones y no sustituye la tributación ordinaria del inmueble italiano. [11]

2.4. Mantenimiento ordinario y extraordinario

Después de comprar una propiedad, es esencial mantenerla en las mejores condiciones posibles para conservar su valor. El mantenimiento ordinario incluye limpieza, cuidado del jardín, revisión de las instalaciones eléctricas y de fontanería y conservación de la cubierta. Un mantenimiento adecuado evita el deterioro y reduce la probabilidad de intervenciones costosas en el futuro. También deben considerarse los gastos recurrentes: IMU (impuesto municipal sobre inmuebles), facturas de electricidad ENEL, agua de la red y TARI (tasa de residuos). La estimación anual debe partir de la renta catastral y del tipo municipal aplicable al inmueble, junto con los contratos de suministro vigentes y los presupuestos de mantenimiento. Las facturas de electricidad y agua dependen del uso y pueden ser significativas, especialmente en verano, cuando el inmueble se utiliza más o se alquila a turistas. El mantenimiento extraordinario, en cambio, comprende intervenciones más importantes, como reformar una parte de la casa o sustituir instalaciones y elementos estructurales dañados. Para quien no vive permanentemente en Italia, coordinar estos asuntos puede resultar complejo. Un gestor local de propiedades puede facilitar que las tareas se realicen con prontitud y profesionalidad.

Ejemplo práctico: las revisiones programadas de cubiertas y desagües pueden detectar filtraciones antes de que causen daños mayores. Conservar los registros de las inspecciones ayuda a determinar las actuaciones necesarias y su prioridad.

2.5. Alquileres de vacaciones

Alquilar la propiedad cuando no se utiliza puede contribuir a cubrir sus gastos. El resultado depende, sin embargo, de las tarifas reales, las noches vendidas, los costes, los impuestos y las normas locales. Antes de invertir, compruebe que la actividad está permitida y prepare un plan que incluya también la temporada baja. El capítulo 5 recoge requisitos actualizados y simulaciones claramente identificadas como tales.

La rentabilidad debe medirse respecto al capital total, después de definir los costes incluidos. Un porcentaje sin periodo temporal, base de cálculo y datos documentados no permite comparar dos inversiones.

2.6. Mejorar el valor de la propiedad

Una vez que haya comprado su propiedad en Toscana, puede que desee emprender proyectos para aumentar su valor. Esto se puede lograr mediante renovaciones, mejoras estéticas o la adición de comodidades como una piscina, un jardín bien cuidado o un anexo de invitados. Estas mejoras no sólo aumentan la calidad de vida sino que también pueden aumentar significativamente el valor de mercado de la propiedad. Es importante planificarlos cuidadosamente, evaluar costes y posibles beneficios. Un arquitecto local o geometra puede ayudarle a desarrollar un proyecto de renovación que cumple con las regulaciones locales y aprovecha al máximo su propiedad. También es esencial considerar el tiempo necesario para obtener permisos, ya que los procedimientos administrativos en Italia pueden ser largos y complejos.

Una piscina, alojamiento de invitados y mejoras energéticas pueden mejorar la usabilidad y el atractivo de una propiedad. El aumento del valor no es un porcentaje fijo: debe estimarse comparando el costo total del trabajo con una valoración prudente de la propiedad terminada y con demanda real.

2.7. El Personal Property Finder

Cuando usted decide comprar una propiedad, especialmente en una región como la Toscana, el proceso puede convertirse rápidamente en complejo y exigente. Trabajar con un Personal Property Finder significa tener un asesor experimentado por su lado que pueda simplificar el viaje y optimizar cada aspecto de la búsqueda y compra. Pero, ¿cuáles son las ventajas reales de confiar en un Personal Property Finder? Aquí están algunas de las principales razones.

Conocimientos profundos del mercado local

Un Personal Property Finder tiene un conocimiento profundo del mercado inmobiliario local, incluyendo detalles que los compradores no experimentados a menudo pierden. Conocen las mejores áreas en las que invertir, tendencias de mercado y cuáles propiedades pueden tener mayor potencial para aumentar el valor con el tiempo. Este conocimiento es esencial para hacer una compra estratégica, informada y maximizar el valor de la inversión. Con su rica historia y belleza natural, la Toscana tiene un complejo y variado mercado en el que cada área tiene características únicas. Un experto del mercado local puede reconocer oportunidades en áreas de crecimiento e identificar los mejores ajustes para una inversión a largo plazo. Un Personal Property Finder también puede proporcionar un análisis detallado de los cambios de precios con el tiempo, ofreciendo una visión general de los ciclos de mercado y posibles desarrollos futuros. Este consejo ayuda a identificar no sólo las mejores propiedades en venta, sino también el tiempo más adecuado para completar una compra.

Acceso a oportunidades exclusivas

Las mejores propiedades a menudo nunca llegan al mercado abierto, pero se venden en privado a través de una red de contactos de confianza. Un Personal Property Finder tiene acceso a estas oportunidades "off-market" y puede introducir clientes a propiedades exclusivas que de otro modo no estarían disponibles. Esta es una ventaja considerable para cualquiera que desee invertir en una propiedad única o encontrar una buena oportunidad fuera del mercado convencional. Las propiedades fuera del mercado son a menudo las más buscadas, tanto por su singularidad como por la oportunidad de negociar sin la presión de la competencia de mercado abierto.

A través de una red de relaciones profesionales construidas a lo largo de los años, un Property Finder puede descubrir estas oportunidades antes de convertirse en público. Esto es particularmente ventajoso para los inversores que buscan propiedades prestigiosas o lugares muy deseables, como las colinas Chianti o las villas frente al mar en la costa de Versilia.

Ahorrar tiempo y reducir el estrés

Encontrar la propiedad adecuada puede ser un proceso largo y estresante, especialmente si no vive en el área donde desea invertir. Un Personal Property Finder se encarga de todo: desde la búsqueda preliminar y selección de las propiedades más interesantes para ver y analizar documentos. Esto significa que el cliente sólo necesita tomar las decisiones finales, ahorrar tiempo valioso y reducir el estrés del manejo de los procedimientos administrativos. Para aquellos con horarios ocupados o que viven en el extranjero, la asistencia de un Property Finder es esencial para gestionar todo el proceso sin complicaciones. El Property Finder también filtra las propiedades según los criterios específicos del cliente, presentando sólo aquellos que satisfacen precisamente sus necesidades. Esto evita perder tiempo en visitas innecesarias y permite que el cliente se centre exclusivamente en las mejores oportunidades disponibles.

Asesoramiento personalizado y objetivo

Un Personal Property Finder trabaja exclusivamente para el cliente, sin conflictos de intereses. Esto significa que su único objetivo es encontrar la propiedad mejor adaptada a las necesidades del cliente, sin presión relacionada con las ventas. El consejo se personaliza completamente: se escucha cuidadosamente todo deseo y requisito y se seleccionan opciones sobre esa base. El asesor también ofrece una visión objetiva, ayudando a evaluar las ventajas y desventajas de cada propiedad de manera clara y transparente.

Esta objetividad es esencial, porque comprar una propiedad es a menudo una elección emocional. Tener un profesional a su lado que analiza cada detalle racionalmente le permite tomar decisiones más informadas y evitar errores costosos. Un Property Finder puede proporcionar evaluaciones realistas de los bienes, teniendo en cuenta aspectos como el potencial de renovación, los costes de mantenimiento futuros y las perspectivas de mejora de los valores.

Apoyo con las negociaciones y el precio de compra

Otra ventaja importante de confiar en un Personal Property Finder es el apoyo durante las negociaciones. Negociar el precio de una propiedad puede ser complicado y requiere habilidades específicas para asegurar los mejores términos. Con experiencia y conocimiento del mercado, un Property Finder puede negociar en nombre del cliente para obtener el mejor precio posible, sin que el cliente se sienta abrumado por la dinámica del mercado inmobiliario. La negociación efectiva no se limita a reducir el precio de compra. Un Property Finder experimentado también puede negociar términos favorables, como horarios de pago flexibles, la inclusión de muebles o mejoras estructurales que se realicen antes de la venta. Cada detalle de la negociación se gestiona para garantizar que el comprador obtenga el mayor valor posible de la compra.

Gestión de formalidades y burocracia

Comprar un inmueble en otro país implica trámites administrativos, normas y obligaciones fiscales que pueden resultar difíciles de interpretar. Un Personal Property Finder puede coordinar las gestiones y la relación con notarios, abogados y agentes inmobiliarios locales dentro del alcance acordado. También puede coordinar las comprobaciones técnicas y jurídicas con los profesionales competentes para identificar irregularidades o cuestiones que deban aclararse antes de comprar. Esta supervisión ayuda a tomar decisiones informadas y a reducir riesgos; no garantiza la ausencia de problemas ni sustituye los dictámenes especializados.

Un enfoque adaptado para inversores extranjeros

Para los compradores internacionales, el Personal Property Finder coordina la búsqueda, las inspecciones y la comparación de alternativas. Las verificaciones fiscales, jurídicas y técnicas corresponden a los profesionales competentes. Antes de planificar una actividad turística o una reforma, el equipo debe evaluar su viabilidad, costes y requisitos. Nuestro servicio acompaña al cliente en las distintas etapas de la búsqueda y de la compra.

03

Revalorización inmobiliaria y proyectos de reforma

Diseño, materiales y sostenibilidad



Revalorizar una propiedad significa adaptarla mejor a su uso y mantener su calidad en el tiempo. El proyecto debe partir del estado real del edificio y de un presupuesto completo. No se pueden comparar con un único precio por metro cuadrado una redecoración, una reforma de instalaciones y la recuperación estructural de una ruina. Para estimar las obras, el técnico prepara un estado de mediciones y presupuesto, consulta el cuadro de precios de construcción de Toscana de 2026 y compara ofertas actuales de contratistas. El cuadro de precios es una referencia técnica; no es un presupuesto para una obra concreta. [12]

3.1. Planificación y diseño

La planificación y el diseño son fundamentales para mejorar una propiedad en Toscana. Antes de comenzar cualquier renovación, es esencial tener un plan detallado que tenga en cuenta las características únicas de la propiedad y sus requisitos personales. El diseño es más que apariencia: también se refiere a la funcionalidad de los espacios, la eficiencia energética y la sostenibilidad del trabajo. Trabajar con un arquitecto experimentado le permite optimizar el uso del espacio a la vez que cumple con las regulaciones locales y mejorar el carácter histórico de la propiedad. Un buen proyecto también debe incluir el diseño interior, cubriendo la selección de materiales, colores y muebles. El diseño adecuado puede hacer una diferencia considerable en hacer su propiedad más atractiva para los inquilinos y los compradores potenciales. Por ejemplo, materiales locales como terracota toscana, piedra natural y madera pueden ayudar a crear un ambiente auténtico y acogedor que refleje las tradiciones y el encanto de la Toscana.

3.2. Autorizaciones de obra

Antes de diseñar el trabajo, el profesional técnico verifica el estado legal del edificio, el uso permitido y las restricciones. La autorización requerida depende de la clasificación del trabajo: edilizia libera, CILA, SCIA o un permiso de construcción. Las autorizaciones del paisaje y del patrimonio cultural y los procedimientos de cumplimiento estructural, cuando sea necesario, permanecen separados de la autorización del edificio. No todo trabajo requiere el mismo procedimiento, y la ausencia de trabajo estructural no descarta otras restricciones. [13]

Renovación de villas costeras

Villas a lo largo de la costa de la Toscana, como las de Versilia o en Monte Argentario, son particularmente buscadas por su encanto y proximidad al mar. Una de las maneras más eficaces de aumentar su valor es añadir comodidades de lujo como una piscina, una zona de relajación con un spa o una terraza panorámica. Una piscina requiere una evaluación de viabilidad, un diseño y un presupuesto que cubra trabajos externos, sistemas y gestión.

Para una villa junto al mar, compare el costo de la piscina, terraza e interiores con su utilidad real y gastos adicionales anuales. La inversión no se traduce automáticamente en un aumento equivalente en el precio de venta.

Reforma de casales en el campo

Las casas rurales toscanas, situadas en las colinas de Chianti o Val d'Orcia, encarnan el sueño de vivir cerca de la naturaleza y rodeado de paisajes impresionantes. Renovar un casale a menudo requiere trabajo sustancial para preservar su carácter auténtico al tiempo que mejora la comodidad y eficiencia energética. Esto puede incluir restaurar paredes de piedra, reemplazar el techo, instalar paneles solares y construir una piscina. El costo debe establecerse mediante un proyecto de ley de cantidades específicas, teniendo en cuenta la accesibilidad del sitio, materiales, sistemas y acabados.

En un casale, la cubierta, la humedad y la estructura tienen prioridad sobre los acabados. La secuencia de las obras debe evitar tener que repetir trabajos y reservar recursos para imprevistos.

Reforma de apartamentos en centros históricos

Los apartamentos en los centros históricos de ciudades como Florencia, Siena y Lucca están en alta demanda tanto entre los turistas como aquellos que desean vivir rodeados de arte e historia. Mejorar estas propiedades a menudo implica mejorar la eficiencia energética y la comodidad sin alterar el carácter histórico de los edificios. Restaurar techos frescos, recuperar suelos de terracota originales o instalar ventanas y puertas de alta calidad, por ejemplo, puede aumentar significativamente el valor de un apartamento. Los costes deben ser estimados para el proyecto específico y su logística del sitio.

Para un apartamento histórico, compruebe si es posible trabajar en techos, pisos y sistemas, coordinando con el condominio y profesionales técnicos. El valor de la restauración también depende de la calidad de la documentación y el mantenimiento.

3.3. Materiales y técnicas de construcción

Elegir los materiales adecuados y las técnicas de construcción es esencial para aprovechar al máximo una propiedad en Toscana y responder a las nuevas exigencias del mercado. Los viajeros y los compradores potenciales están cada vez más atentos a la combinación de autenticidad y confort contemporáneo, lo que hace crucial adoptar un estilo que equilibra elementos rústicos y modernos. Como se discutió en el capítulo anterior, el mercado busca experiencias auténticas, espacios privados y soluciones sostenibles. Para satisfacer estas necesidades no sólo se requiere una comprensión de las tendencias, sino también una acción práctica para mejorar todos los aspectos de la propiedad.

Imáginese entrar en un casale toscano que conserva el encanto del pasado mientras abraza la comodidad y la elegancia de una casa moderna. Este equilibrio entre tradición e innovación es más que una opción estética: es una declaración de amor por la zona y su historia, hecha accesible a nuevas generaciones de viajeros e inversores. En este capítulo exploraremos cómo mejorar diferentes tipos de propiedad, desde casales rurales hasta villas al lado del mar, utilizando materiales de calidad y técnicas innovadoras que respetan las necesidades actuales y estilo toscano.

Revalorizar los casales: un estilo rústico contemporáneo

Las casas rurales toscanas representan uno de los sueños más queridos de aquellos que desean experimentar la autenticidad del campo italiano. Con sus impresionantes paisajes y pueblos encantadores, la Toscana le invita a imaginar una vida más lenta en armonía con la naturaleza. Para aprovechar al máximo una casa de campo, es importante preservar su carácter rústico al combinarlo con elementos modernos que satisfacen las expectativas de los huéspedes contemporáneos. Materiales auténticos como terracota y suelos de madera natural son esenciales para mantener ese atractivo rústico. La terracota, particularmente apreciada por los suelos, aporta calidez y autenticidad a los interiores, mientras que el parquet de madera maciza añade elegancia y comodidad. Es preferible elegir acabados que resaltan la belleza natural de la madera, preservando el ambiente acogedor típico de los casales. Imagínese el sonido relajante de pasos en suelos de madera, la calidez de terracota en las noches de verano: estos detalles marcan la diferencia y crean una experiencia única. Las vigas de techo expuestas son un rasgo distintivo de el casale. Blanquear las vigas y los techos de madera es una técnica popular hoy, ya que ilumina las habitaciones y les da una apariencia más contemporánea sin perder el encanto original de la estructura. Esto equilibra una sensación rústica con un aspecto más actual y ventilado. Las vigas blanqueadas cuentan la historia de la casa mientras la traen al presente, creando un ambiente que inmediatamente se siente como en casa. Otro aspecto importante es la elección de ventanas y puertas. Reemplazarlos con tonos claros que tienden hacia el azul gris o pálido puede añadir un toque contemporáneo sin revertir el estilo rústico de la propiedad. Ventanas y puertas de alta calidad, bien aisladas y duraderas también mejoran la eficiencia energética, una característica cada vez más buscada por viajeros y compradores. Cada detalle, desde las opciones de color hasta la calidad de las ventanas y puertas, contribuye a un ambiente elegante y refinado que satisface las expectativas de un público exigente.

Revalorizar villas junto al mar: elegancia y sostenibilidad

Las villas al lado del mar en Toscana, como las de la costa de Versilia o Monte Argentario, son una inversión particularmente interesante para aquellos que buscan una propiedad de lujo en un lugar exclusivo. Para aprovechar al máximo una villa costera, es importante considerar el clima y elegir materiales y soluciones que proporcionan belleza, durabilidad y comodidad. Materiales de alta calidad como mármol y travertino son recomendables para suelos y revestimientos de pared. Estos materiales no sólo dan al interior un aspecto elegante y lujoso, sino que también son muy duraderos y adaptados a la configuración costera. El travertino, por ejemplo, es ideal para zonas al aire libre como terrazas y patios porque resiste el clima bien. El mármol, con su refinamiento natural, ofrece un sentido de exclusividad que hace la villa única e inolvidable. Las condiciones costeras, caracterizadas por la exposición a la sal, requieren ventanas y puertas fuertes y duraderas. El aluminio anodizado o los marcos de PVC de alta calidad son ideales para garantizar una larga vida útil y minimizar el mantenimiento. El revestimiento de piedra es también una manera eficaz de prevenir la erosión causada por la sal y dar a la villa una apariencia natural que armoniza con el paisaje circundante. Cada elemento estructural debe ser elegido tanto para la belleza como para la durabilidad, asegurando que la villa siga siendo una joya con el tiempo. Una piscina es una característica fundamental de una villa junto al mar y puede aumentar considerablemente su valor percibido. Invertir en una piscina infinita con vistas panorámicas puede hacer una diferencia en atraer a los huéspedes de alta gama. Crear un spa privado con sauna o sala de vapor añade más valor y puede hacer de la villa un destino exclusivo. Imagínese una noche de verano junto a la piscina o relajarse en una sala de vapor al atardecer: estos detalles convierten una estancia en una experiencia inolvidable. Para mejorar la sostenibilidad de la propiedad, es recomendable instalar puntos de carga de vehículos eléctricos y considerar sistemas de energía geotérmica o solar. Estas soluciones no sólo reducen el impacto ambiental de la propiedad, sino que también son muy valoradas por viajeros conscientes de la sostenibilidad. La sostenibilidad significa cuidar no sólo para su propia casa sino también para la tierra que la rodea, creando una profunda conexión entre la propiedad y su entorno natural.

Revalorizar un inmueble pensando en el futuro

Cuando usted decide mejorar una propiedad en Toscana, es importante mirar al futuro. Las innovaciones y mejoras deben diseñarse no sólo para satisfacer las necesidades actuales, sino también para aumentar el valor de la propiedad en caso de una futura reventa. Los materiales de alta calidad y las soluciones técnicas de vanguardia garantizan no sólo un mayor atractivo en el mercado turístico, sino también una apreciación financiera con el tiempo. Las preferencias de los viajeros también cambian, por lo que es esencial anticipar tendencias para mantener la propiedad competitiva. Combinando estilos rústicos y contemporáneos en casas rurales, o elegancia y sostenibilidad en villas al lado del mar, satisface las exigencias de un público cada vez más exigente, con el objetivo de sostener el atractivo de la propiedad con el tiempo. Mejorar una propiedad en Toscana significa invertir en calidad, autenticidad y sostenibilidad, creando un equilibrio perfecto entre tradición e innovación. Sólo de esta manera una propiedad puede convertirse en un lugar deseable, codiciado, capaz de atraer a ambos viajeros buscando experiencias únicas y compradores interesados en una inversión valiosa. Cada decisión tomada hoy es una inversión en el futuro: la promesa de un lugar que no sólo será amado por los huéspedes, sino que crecerá en valor financiero y emocional, formando un vínculo duradero con los que lo experimentan y lo llaman hogar. Mejorar una casa en Toscana significa hacerlo más eficiente y sostenible. Esto significa que la casa debe consumir menos energía, respetar el medio ambiente y hacer la vida más cómoda para sus ocupantes. Hay varias soluciones que podemos adoptar para mejorar un hogar y hacerlo especial. Uno de los primeros es usar la energía del sol. Los paneles solares aprovechan la luz solar para generar electricidad o agua caliente. En Toscana, donde el sol es abundante, instalar paneles solares es una excelente manera de ahorrar en las facturas y ayudar al medio ambiente. Los sistemas geotérmicos son otra solución interesante, utilizando el calor natural del suelo para calentar o enfriar el hogar. Esta opción es especialmente adecuada para propiedades más grandes, como casas rurales y villas, porque ayuda a reducir los costes de contaminación y energía. Para hacer el hogar aún más cómodo y eficiente, podemos introducir la automatización del hogar. Esta tecnología inteligente nos permite controlar varios aspectos de la casa, como encender y apagar luces o ajustar la temperatura directamente desde un teléfono. No sólo hace que el hogar sea más moderno, sino que también ayuda a prevenir los desechos y reducir el consumo de energía. Hay otras formas sencillas de hacer un hogar más sostenible. El buen aislamiento térmico, por ejemplo, es esencial para mantenerlo caliente en invierno y fresco en verano, reduciendo la necesidad de calefacción y aire acondicionado. Las paredes y los techos se pueden aislar con materiales naturales, que también son más saludables para los ocupantes. Reemplazar viejas ventanas con modernas, altamente eficientes en energía también ayuda considerablemente, ya que mantienen las temperaturas interiores con mayor eficacia y reducen el ruido exterior, creando un ambiente más tranquilo. Otra idea útil es recoger agua de lluvia para regar el jardín, especialmente durante los meses de verano cuando la demanda de agua es mayor. Esto evita los desechos y ahorra recursos valiosos. Para hacer la casa aún más moderna, podemos instalar puntos de carga de coches eléctricos. Cada vez más personas están eligiendo coches eléctricos, por lo que poder cargar uno convenientemente en casa es una ventaja importante y aumenta el valor de la propiedad. Imagínese una casa en Toscana equipada con paneles solares, un sistema geotérmico y domótica: se convertiría en un lugar especial para vivir cómodamente respetando la naturaleza. A lo largo de los años, hemos mejorado muchos hogares, haciéndolos más eficientes y sostenibles. Hemos aprendido la importancia de elegir las soluciones adecuadas sin exagerar. La calefacción por suelo radiante, por ejemplo, puede no ser

particularmente útil en una casa costera utilizada principalmente en verano. Del mismo modo, en un casale rural, instalar acondicionadores de aire, aunque siempre en alta demanda, puede ser innecesario si un sistema radiante puede enfriar la casa y proporcionar una temperatura agradable a un costo menor. Elegir las soluciones adecuadas para un hogar significa lograr el mejor resultado posible a través de la inversión inteligente. Nuestro objetivo es ayudarte a mejorar tu hogar, haciéndolo un lugar hermoso para vivir que aumenta el valor con el tiempo.

Arquitectura sostenible: construcción para el futuro

Otro aspecto fundamental de mejorar las propiedades en Toscana es el enfoque de la arquitectura sostenible. Nuestra empresa se compromete a construir y renovar con técnicas y materiales ecológicos, con el objetivo de reducir el impacto ambiental y crear hogares más eficientes en la energía. Al construir una nueva propiedad, preferimos estructuras de carga de madera, utilizando un material ecológico y ambientalmente sostenible. Esta tecnología se puede utilizar para edificios residenciales, así como bodegas, alojamiento turístico, agriturismo, dependencias y garajes. Los edificios de madera no sólo proporcionan un alto nivel de aislamiento, sino que también ofrecen mayor seguridad sísmica y emisiones de CO₂ significativamente menores que la construcción tradicional. La viabilidad depende de las normas de planificación, las restricciones y la autorización necesaria para construir; un número de IVA agrícola no confiere, por sí mismo, el derecho a construir. Los costes se establecen sobre la base del proyecto. Nuestra experiencia nos permite construir rápidamente, en plena conformidad con las regulaciones actuales y con una visión de futuro de las previsiones europeas de eficiencia energética. La arquitectura sostenible es también una excelente solución para ampliar los edificios existentes. Una extensión con una estructura de carga de madera, por ejemplo, puede ser una excelente manera de aumentar la capacidad de un negocio de alojamiento o añadir espacio habitable a una villa. Este enfoque ofrece ventajas significativas tanto en tiempos de construcción como en rendimiento energético. Construir o renovar de forma sostenible significa no sólo respetar el medio ambiente, sino también añadir valor a la propiedad. Las casas con altos estándares de eficiencia energética son cada vez más buscadas por compradores y arrendatarios dispuestos a pagar más para vivir en un ambiente saludable con un bajo impacto ambiental. Elegir la arquitectura sostenible significa, por tanto, contribuir a la protección del planeta y maximizar el rendimiento a largo plazo de la inversión.

Ejemplo: un cliente nos pidió extender un agriturismo en el campo toscano utilizando una estructura de madera. La extensión agregó cuatro nuevas habitaciones, construidas muy rápidamente y a un alto nivel de eficiencia energética. Esto permitió al agriturismo acomodar a más huéspedes, mejorando la rentabilidad de la inversión y ofreciendo a los visitantes una experiencia única. Apreciaron tanto el ambiente acogedor como la sostenibilidad del trabajo.



El proyecto toma forma en la obra.

3.4. Condicionantes y limitaciones urbanísticas de los inmuebles toscanos

Al decidir invertir en una propiedad en Toscana, es esencial entender las restricciones de construcción que pueden afectar el trabajo de renovación y mejora. Muchas partes de la Toscana tienen limitaciones que requieren un enfoque cuidadoso y bien informado para evitar sorpresas desagradables. En este capítulo exploraremos algunas de las principales restricciones que pueden afectar a una propiedad, como la protección del paisaje, los riesgos de inundaciones y deslizamientos de tierra y las limitaciones relativas a los bienes históricos y culturales. Es esencial ser consciente de las restricciones de construcción antes de comprar una propiedad en Toscana. Muchas personas se enamoran de una villa histórica o un casale rodeado de vegetación, sólo para descubrir que las restricciones existentes impiden las alteraciones que habían previsto. Conocer estas limitaciones desde el principio le permite tomar decisiones informadas y planificar el trabajo de renovación y mejora de forma realista. Tratar con restricciones de construcción no significa necesariamente renunciar a sus sueños, pero requiere un enfoque más cuidadoso y a menudo la asistencia de profesionales experimentados. En muchas situaciones, se pueden encontrar soluciones que respetan las restricciones al tiempo que permiten mejorar la propiedad. A lo largo de los años, hemos trabajado en muchos proyectos que implican restricciones del paisaje o del patrimonio, y la experiencia nos ha enseñado que, con una planificación adecuada, es posible mejorar una propiedad respetando las reglas y sus alrededores. No siempre puedes hacer todo lo que quieras, pero con alguna creatividad y el apoyo adecuado, a menudo se pueden lograr resultados sorprendentes. Lo importante es conocer los límites, respetarlos y encontrar formas de mejorar la propiedad en armonía con la zona y su historia.

Protección paisajística

Muchas partes de la Toscana están protegidas por restricciones paisajísticas para preservar la belleza natural y cultural de la zona. Esto significa que cualquier trabajo en una propiedad en estas áreas debe respetar las características del paisaje y no debe alterar su apariencia. Por ejemplo, puede que no sea posible construir nuevas estructuras o cambiar la fachada de una casa sin obtener autorizaciones especiales. Es importante consultar las regulaciones locales y, cuando sea necesario, solicitar asesoramiento experto para comprender qué trabajo está permitido.

Riesgo de inundaciones y restricciones hidrogeológicas

Algunas partes de la Toscana están sujetas a inundaciones o riesgos hidrogeológicos, lo que significa que son particularmente vulnerables a eventos naturales como inundaciones y deslizamientos. Las normas de construcción en estas zonas pueden ser muy restrictivas, especialmente en relación con nuevos edificios o extensiones a las existentes. Antes de comprar una propiedad, es esencial comprobar si se encuentra en una zona en riesgo de inundaciones o peligros hidrogeológicos, ya que esto puede limitar el trabajo que se puede realizar y requerir medidas específicas de seguridad.

Áreas protegidas y la red Natura 2000

Antes de realizar trabajos, compruebe si la propiedad se encuentra en un área protegida o en un sitio de Natura 2000, incluyendo SIC, ZSC y ZPS. Mapas, medidas de conservación y planes de manejo identifican las condiciones aplicables. Una evaluación adecuada u otras aprobaciones pueden ser necesarias, dependiendo del proyecto y el sitio: la designación por sí sola no establece qué obras están permitidas. [21]

Inmuebles históricos y protección del patrimonio

Muchas propiedades históricas en Toscana están sujetas a restricciones patrimoniales. Se imponen para preservar el valor histórico y artístico de los edificios y limitar significativamente el trabajo que se puede realizar. Por ejemplo, no es posible alterar la fachada, cambiar materiales originales o realizar trabajos que puedan afectar la apariencia histórica de la propiedad sin la aprobación de las autoridades competentes. Las propiedades sujetas a restricciones patrimoniales a menudo requieren una cuidadosa renovación utilizando técnicas y materiales tradicionales para respetar el valor cultural del edificio.

3.5. Procedimientos administrativos para renovar una propiedad en Toscana

Renovar una propiedad en Toscana puede ser una experiencia muy gratificante, pero es importante saber que varias autorizaciones y procedimientos administrativos deben ser manejados antes de comenzar el trabajo. Toscana es rica en historia y paisajes protegidos, por lo que cualquier trabajo en una propiedad debe cumplir con reglas precisas. En este capítulo discutiremos cómo gestionar las autorizaciones necesarias y los pasos más importantes para iniciar una renovación correctamente, evitando problemas y retrasos.

Permisos y solicitudes

El mantenimiento de rutina generalmente se encuentra dentro de edilizia libera, lo que significa que el trabajo no requiere una autorización del edificio, sin perjuicio de regulaciones y restricciones específicas del sector. El profesional técnico debe clasificar el trabajo particular antes de comenzar. [13]

CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata): El CILA es necesario para un mantenimiento extraordinario que no implica elementos estructurales del edificio, como cambios en el diseño interno. Debe ser presentado por un profesional técnico cualificado, como un arquitecto o geometra.

SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività): SCIA es necesaria para trabajos más complejos que puedan involucrar los elementos estructurales del edificio. Aquí también, es esencial contar con un profesional técnico cualificado que pueda preparar toda la documentación necesaria.

Permiso de construcción: esto cubre, entre otras cosas, nuevos edificios y alteraciones para las cuales la ley lo requiere. No todo cambio estructural requiere automáticamente esta autorización; el profesional técnico distingue entre los diferentes casos y cualquier otro procedimiento. [13]

Tramitación ante el municipio y otras autoridades

La gestión de las relaciones con el municipio es una parte fundamental de la renovación. Cada municipio tiene sus propias reglas y procedimientos, por lo que es importante estar bien informado y cumplir con todas las regulaciones locales. En algunas situaciones, especialmente cuando la propiedad está sujeta a restricciones de paisaje o patrimonio, se puede exigir la autorización de la Soprintendenza delle Belle Arti u otros órganos competentes. Este proceso puede tomar tiempo y paciencia, pero es indispensable proceder legalmente con el trabajo. Basarse en un profesional técnico experimentado, como un arquitecto, geometra o ingeniero, es esencial para manejar correctamente todos los procedimientos administrativos. Un profesional experimentado conoce las regulaciones, entiende cómo tratar con las oficinas municipales y puede evitar errores que puedan conducir a demoras o incluso sanciones. También pueden ayudar a evaluar la viabilidad del trabajo, teniendo en cuenta las restricciones de construcción y las normas de seguridad. El tiempo necesario para obtener autorizaciones puede variar considerablemente según el tipo de trabajo y el municipio de que se trate. En general, es importante ser paciente y planificar cuidadosamente, permitiendo tiempo para obtener todos los permisos. Los costes administrativos también pueden ser significativos, especialmente si varios órganos deben participar o obtener opiniones especializadas. Sin embargo, abordar estos costes correctamente es una inversión que ayuda a evitar problemas legales y mejorar la propiedad de forma segura y duradera.

La importancia de la planificación

Renovar una propiedad en Toscana requiere una planificación cuidadosa y la capacidad de gestionar las expectativas. Las restricciones y autorizaciones pueden parecer obstáculos, pero también salvaguardan el patrimonio cultural y natural de la región. Conocer los pasos necesarios y abordar la burocracia con el apoyo adecuado puede convertir la renovación en una experiencia positiva y exitosa. A lo largo de los años, hemos ayudado a muchos clientes a renovar sus propiedades, ayudándoles a navegar por las complejidades de las autorizaciones y regulaciones. La experiencia nos ha enseñado que, con la preparación y el apoyo adecuados de profesionales competentes, incluso los proyectos más ambiciosos pueden completarse respetando las reglas y aprovechando las características únicas de la propiedad.

3.6. Gastos de renovación

Renovar una propiedad es una inversión que requiere una cuidadosa planificación financiera. Comprender cómo gestionar los costes de renovación es esencial para evitar sorpresas y maximizar el valor de la propiedad. En este capítulo, vamos a discutir cómo establecer un presupuesto realista, los principales costes a considerar y cómo manejar problemas imprevistos durante el trabajo de renovación en Toscana. El primer paso al decidir renovarse es establecer un presupuesto realista. Esto significa calcular no sólo los costes materiales y laborales, sino también los gastos de autorizaciones, diseñadores y profesionales técnicos. Es importante incluir un porcentaje de problemas imprevistos, que siempre pueden surgir durante el trabajo. Una reserva inicial del 10-15% del costo del trabajo se puede utilizar como hipótesis de planificación, no como un estándar suficiente para cada proyecto. Las operaciones, restricciones o investigaciones incompletas pueden requerir mayores reservas.

Principales gastos de renovación

Los costes de renovación pueden variar considerablemente según el tipo de trabajo y la condición inicial de la propiedad. Sin embargo, algunas categorías de gastos son comunes a casi todos los proyectos de renovación:

Materiales de construcción: Los materiales son una de las categorías de costes más importantes. Su selección tiene un efecto significativo en el presupuesto, y la elección de materiales de alta calidad puede aumentar los costes iniciales al tiempo que garantiza una mayor durabilidad y un mejor resultado estético.

Trabajo: El trabajo es otra parte importante del presupuesto. Los costes pueden variar según la complejidad del trabajo y la especialización requerida. Es importante elegir contratistas experimentados y artesanos, incluso si cuestan algo más, porque esto asegura un trabajo de mejor calidad y un menor riesgo de errores.

Diseño y consultoría técnica: La participación de un arquitecto o ingeniero para diseñar y supervisar el trabajo es otro costo a considerar. Estos profesionales son esenciales para garantizar que el trabajo se lleve a cabo correctamente y de conformidad con las normas vigentes.

Autorizaciones y procedimientos administrativos: Como se discutió en el capítulo anterior, la obtención de las autorizaciones de renovación necesarias implica costes. Estos pueden incluir cargos municipales, honorarios para los profesionales técnicos que preparan la documentación y otros cargos administrativos.

Estrategias para optimizar los costes

Para optimizar los costes de renovación, es esencial una planificación cuidadosa y opciones informadas. Aquí están algunas estrategias que pueden ayudar a mantener el presupuesto bajo control:

Evaluación de diferentes opciones materiales: A veces los materiales alternativos ofrecen un buen valor para el dinero. El gres porcelánico, por ejemplo, puede ser una alternativa viable al mármol, ofreciendo una apariencia elegante a un costo más bajo. Es importante comparar las opciones y elegir el mejor adecuado para su presupuesto y estilo deseado.

Trabajando con proveedores locales: La compra de materiales de proveedores locales puede reducir los costes de transporte y apoyar la economía local. Los proveedores locales también están más dispuestos a colaborar y ofrecer soluciones adaptadas para los requisitos específicos de la renovación. Trabajo de planificación eficiente: Buena coordinación puede marcar una diferencia en los costes. Reducir tiempo de inactividad, evitar superposiciones entre las etapas del proyecto y hacer el mejor uso de los recursos ahorra tiempo y dinero. La confianza en un administrador de proyectos experimentado puede ser una opción ganadora para optimizar la gestión del sitio.

Afrontar imprevistos

Los problemas imprevistos son casi inevitables durante la renovación. Pueden surgir problemas estructurales que no fueron visibles inicialmente, como tuberías dañadas o paredes que necesitan refuerzo. Es importante no entrar en pánico y abordar estos problemas con calma, habiendo incluido ya una reserva en el presupuesto para tales situaciones. La clave es seguir siendo flexible y listo para revisar los planes originales cuando sea necesario, sin comprometer la calidad del trabajo.

El valor de la inversión

Renovar una propiedad es más que un gasto: es una inversión. Una propiedad bien reformada gana valor y se vuelve más atractiva tanto para alquilar y para una venta futura. Invertir en materiales de calidad, soluciones eficientes en energía y buen diseño puede mejorar la usabilidad y el valor a largo plazo. Una renovación bien ejecutada también ayuda a preservar y mejorar el patrimonio arquitectónico y cultural de la Toscana, haciendo de la propiedad un lugar único y especial. A lo largo de los años, hemos ayudado a nuestros clientes a gestionar los costes de renovación, ayudándoles a planificar de forma realista y encontrar las mejores maneras de mejorar sus propiedades. La experiencia nos ha enseñado que, con buena planificación y opciones informadas, una renovación puede convertirse en un proyecto exitoso que aumenta el valor de la propiedad y mejora la calidad de vida de sus ocupantes.

Beneficios fiscales para las obras: el marco de 2026

Para los gastos de rehabilitación de edificios realizados en 2026, la deducción fiscal ordinaria es del 36%, y aumenta al 50% cuando los gastos los asumen propietarios o titulares de un derecho real sobre la vivienda destinada a residencia habitual, cumpliendo las condiciones previstas. El límite ordinario es de 96.000 euros por unidad, y la deducción se reparte en diez cuotas anuales. No es un descuento automático sobre el presupuesto: se requieren gastos admisibles, cumplimiento de los trámites y una cuota tributaria suficiente, teniendo en cuenta los límites aplicables al contribuyente. [14]

La mejora energética y las obras de resistencia sísmica tienen requisitos técnicos y documentales propios. Para las actuaciones energéticas que lo exijan, comprueba la comunicación a ENEA y el plazo aplicable. No acumules beneficios fiscales sobre el mismo gasto ni consideres el Superbonus del 110% una medida ordinaria disponible para nuevos proyectos. Las fotografías muestran decisiones de diseño; no acreditan el derecho a una deducción fiscal. [14, 15]



Materiales y luz en un proyecto de restauración en Città della Pieve.

04

Mantenimiento de la propiedad

Cuidado, gestión y gastos recurrentes



Comprar una propiedad en Toscana significa no solo adquirir un edificio, sino también cuidarlo para conservar y, si es posible, aumentar su valor con el tiempo. La gestión del inmueble es esencial para mantenerlo en condiciones óptimas, tanto para uso personal como para alquiler vacacional. En este capítulo abordaremos los principales aspectos del mantenimiento ordinario y extraordinario, la gestión de los suministros y los gastos recurrentes, con consejos prácticos para facilitar una gestión eficaz. El mantenimiento periódico es esencial para conservar el inmueble. El mantenimiento de la caldera, por ejemplo, no solo permite que la calefacción funcione correctamente, sino que previene problemas de seguridad y favorece la eficiencia energética. La periodicidad del mantenimiento y de las revisiones debe verificarse con el técnico competente, según las instrucciones de la instalación y las normas aplicables. Otra tarea importante es comprobar la cubierta. Las inspecciones periódicas permiten detectar tejas rotas o filtraciones antes de que causen daños más graves y costosos. Mantener limpios los canalones también es esencial para evitar la acumulación de hojas y residuos, que puede provocar problemas de desagüe y penetración de agua en las paredes. El mantenimiento del jardín y la piscina es otro aspecto decisivo para conservar el valor del inmueble, especialmente si se destina al alquiler vacacional. Un jardín cuidado requiere labores regulares, como podar árboles, cortar el césped y atender los parterres. El mantenimiento de la piscina incluye limpiarla, comprobar y equilibrar los parámetros químicos del agua y verificar el funcionamiento de la filtración. Una piscina bien mantenida no solo aumenta el valor percibido de la propiedad, sino que también atrae a posibles huéspedes. El mantenimiento extraordinario, en cambio, implica intervenciones más importantes y costosas, como sustituir la cubierta o las instalaciones, renovar los interiores o resolver problemas estructurales. Puede ser necesario para reparar el deterioro causado por el tiempo o mejorar la eficiencia energética. Instalar paneles solares o sustituir las ventanas por otras más eficientes, por ejemplo, puede reducir los gastos energéticos y aumentar el valor del inmueble. Para estas actuaciones conviene recurrir a profesionales locales, que conocen las características de los edificios toscanos y pueden realizar trabajos de calidad conforme a la normativa. Un gestor de propiedades también puede simplificar considerablemente la coordinación, especialmente para propietarios que no viven de forma permanente en Italia.

Gestión de servicios: agua, electricidad y gas

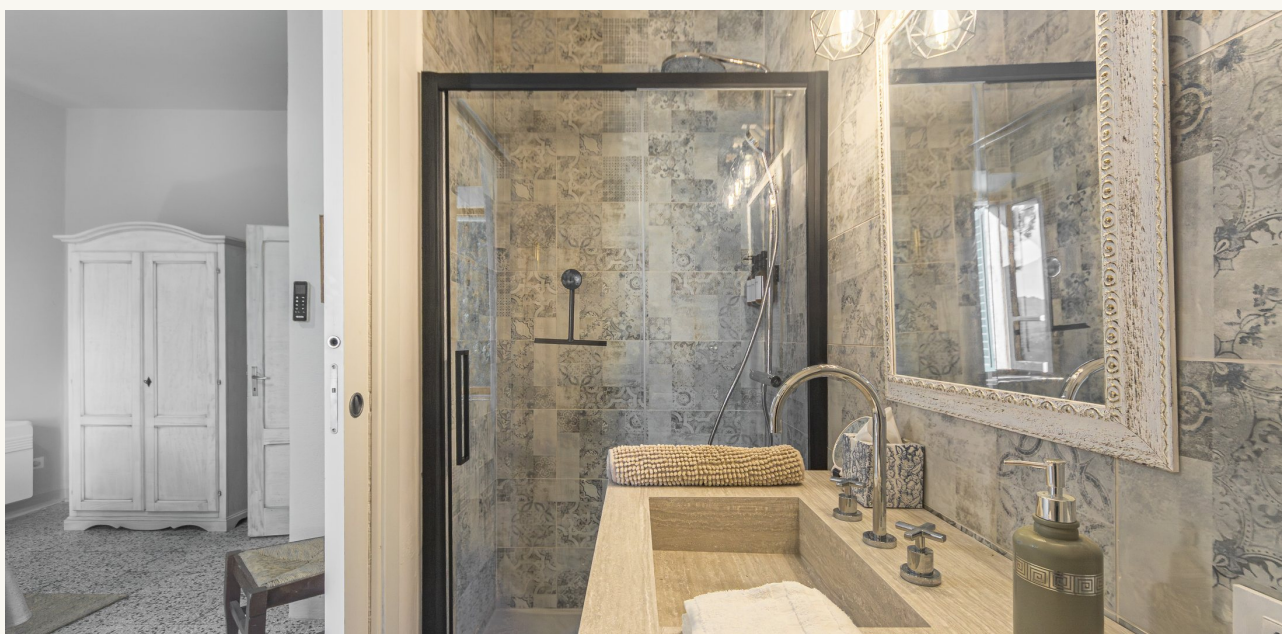
Uno de los primeros pasos después de comprar una propiedad es transferir los contratos de suministro, poniendo agua, electricidad y suministros de gas en su nombre. Esto es esencial para evitar interrupciones de servicio y tener control directo sobre los gastos de su propiedad. El asesor de la propiedad generalmente ayuda con estos procedimientos, que pueden ser complejos para cualquier persona que no está familiarizado con el sistema italiano. Una vez transferidas las cuentas, es importante supervisar los gastos de suministros. Los costes de electricidad, agua y gas pueden variar considerablemente según el uso de la propiedad y la temporada. Una villa costera utilizada intensamente durante el verano, por ejemplo, tendrá más facturas que un apartamento en el centro histórico de Florencia utilizado sólo ocasionalmente. Para optimizar los costes, puede ser útil considerar sistemas de ahorro de energía como paneles solares, bombas de calor e iluminación LED.

Gastos recurrentes y asuntos fiscales

Los gastos anuales de funcionamiento incluyen el IMU cuando corresponde, el TARI, los seguros, los suministros y el mantenimiento. Para el IMU importa la condición de residencia habitual, no solo el beneficio utilizado al comprar. La renta catastral, el tipo municipal y los meses de titularidad determinan el cálculo. Los jardines, las piscinas y las zonas comunes requieren presupuestos específicos. En los seguros, compara coberturas, franquicias y exclusiones. [9]

Recurrir a profesionales para una gestión adecuada

Para aquellos que no viven permanentemente en Italia, gestionar una propiedad puede ser complicado y consume mucho tiempo. La dependencia de profesionales locales, como administradores de bienes, empresas de mantenimiento y asesores de bienes, puede hacer una diferencia considerable en cuanto a eficiencia y tranquilidad. Un gestor de propiedades puede manejar todos los aspectos prácticos, desde el mantenimiento de servicios públicos y el cuidado del jardín para gestionar las reservas de vacaciones y resolver problemas técnicos.



Los acabados y las instalaciones requieren un plan de mantenimiento.

Ejemplo: un cliente que posee un casale en las colinas alrededor de Siena decidió confiar su gestión a nosotros. Con nuestro apoyo, todo mantenimiento rutinario y importante fue manejado eficientemente, permitiendo al propietario disfrutar de la casa durante las vacaciones sin preocuparse por los detalles diarios. También maximizamos los rendimientos de alquiler de vacaciones promoviendo la propiedad y gestionando las reservas.

05

Alquileres vacacionales e ingresos inmobiliarios

Hospitalidad, costes y rentabilidad



Comprar una propiedad en Toscana no es sólo una inversión en un hermoso lugar rico en historia, sino también una oportunidad para generar ingresos a través de alquileres vacacionales. Toscana es uno de los destinos más populares del mundo, atrayendo a millones de visitantes cada año, lo que lo hace particularmente favorable para el mercado de alquiler a corto plazo. En este capítulo exploraremos las mejores estrategias para maximizar el rendimiento de su propiedad, las regulaciones a seguir y los beneficios del asesoramiento profesional en la gestión de alquileres vacacionales.

Beneficios de alquileres vacacionales

Los alquileres vacacionales pueden contribuir a la gestión financiera de la propiedad y mantenerla en uso. Sin embargo, no hay un rendimiento estándar de 5-10% que se aplica a un área o tipo de propiedad: tasas, ocupación, costes, impuestos y capital invertido deben ser medidos para el caso individual. El valor personal de usar el hogar debe mantenerse separado del rendimiento financiero.

Normas y requisitos jurídicos

En 2026, los alquileres de corta duración, de no más de 30 días, pueden acogerse al régimen no empresarial dentro del límite de dos apartamentos destinados a este fin durante el ejercicio fiscal; desde el tercer apartamento se presume una actividad empresarial. Incluso por debajo del umbral importa la organización real de la actividad. No confundas alquiler, establecimientos de alojamiento turístico y agriturismo: los servicios y los requisitos son distintos. [16]

En Toscana, el alquiler turístico no empresarial requiere una comunicación por cada vivienda al SUAP a través de STAR. Durante la fase transitoria descrita por la Región en julio de 2026, también debe comunicarse mediante los portales de autorregistro para obtener el CIR necesario para el CIN. La actividad empresarial requiere una SCIA. Comprueba también las restricciones municipales antes de comprar. [17]

El CIN nacional debe obtenerse a través de la BDSR, exhibirse en el exterior e incluirse en los anuncios conforme a las normas aplicables. Las unidades destinadas al alquiler de corta duración o turístico deben disponer del equipamiento de seguridad exigido, incluidos extintores y detectores de gases combustibles y monóxido de carbono; a los detectores se les aplican las exclusiones técnicas aclaradas por el Ministerio. El CIN no sustituye los demás requisitos. [18]

Los huéspedes deben ser identificados y sus detalles enviados a través de Alloggiati Web dentro de los plazos prescritos; los datos estadísticos deben ser transmitidos e impuestos turísticos administrados cuando sea introducido por el municipio. El registro de contratos sigue las normas fiscales: el límite total de 30 días al año entre las mismas partes no debe confundirse con una reserva individual. [19]

Fiscalidad de los alquileres de corta duración

Para las personas físicas que actúan fuera de una actividad empresarial y optan por la cedolare secca, el tipo es del 21% sobre los ingresos de una unidad identificada en la declaración fiscal y del 26% sobre la otra unidad admisible en el régimen de 2026. La base imponible no es el beneficio después del mantenimiento y las comisiones: estos costes no son deducibles en la cedolare secca. La retención de un intermediario es un pago a cuenta, no siempre el impuesto definitivo. Las actividades empresariales siguen reglas diferentes. [16, 20]

Estrategias para maximizar los rendimientos

Presente el inmueble con fotografías profesionales, descripciones precisas y un calendario actualizado. Fije tarifas estacionales basadas en alojamientos comparables que realmente puedan reservarse y en los resultados de reservas completadas. Aclare siempre las prestaciones, los servicios incluidos, los costes adicionales y las normas de la casa. Las experiencias externas deben organizarse respetando las reglas de la actividad y de los operadores participantes.

Gestión profesional del alquiler vacacional

Un gerente profesional puede coordinar listas, reservas, recepción de invitados, limpieza y mantenimiento. El acuerdo de gestión debe especificar las actividades incluidas, los límites de gastos, los honorarios, las responsabilidades y los arreglos de presentación de informes. Antes de firmar, compare el costo completo del servicio con el plan de ingresos y la participación que desea retener personalmente.

Gastos recurrentes y cálculo de la rentabilidad neta

Para medir el rendimiento, registrar ingresos, comisiones, administración, limpieza, suministros, mantenimiento, seguros e impuestos por separado. Los impuestos turísticos recogidos en nombre del municipio no son ingresos de alquiler. El margen operativo es antes de los impuestos de ingresos y la financiación: simplemente llamarlo "net" puede ser engañoso.

5.1. Estrategias de marketing y atención a los huéspedes

Alquilar una propiedad en Toscana para estancias vacacionales ofrece una oportunidad extraordinaria para generar ingresos y mejorar su inversión. Sin embargo, el logro del mayor rendimiento requiere un enfoque estratégico para la gestión del alquiler. Este capítulo se centra en promover su propiedad, optimizar la gestión de los huéspedes y crear una experiencia memorable para maximizar los beneficios y ganar opiniones positivas. Una de las claves para la gestión exitosa del alquiler vacacional es una estrategia de marketing eficaz. La promoción de la propiedad debe estar cuidadosamente preparada, con una presentación que muestra todas sus características únicas. Esto significa el uso de fotografías profesionales, videos promocionales y descripciones detalladas destacando las fortalezas de la casa: vistas panorámicas, una piscina, un jardín bien cuidado o proximidad a las principales atracciones. La inclusión en las principales plataformas de reserva online como Airbnb, Booking.com y Vrbo es esencial para llegar a un amplio público internacional. También es útil distinguir su propiedad de otros listados en la plataforma ofreciendo servicios adicionales, como traslados al aeropuerto, la opción de reservar comida y tours de vino o acceso exclusivo a experiencias locales. Estos servicios pueden hacer su propiedad más interesante y atraer a los huéspedes dispuestos a pagar un precio más alto. Los comentarios juegan un papel crucial en las decisiones de reserva de los huéspedes. Las reseñas positivas ayudan a crear una buena reputación en línea y aumentar la visibilidad del anuncio en las plataformas de reserva. Por lo tanto, es importante centrarse en el servicio de atención al cliente impecable, responder rápidamente a las preguntas de los huéspedes y hacer cada estancia lo más agradable posible. La comunicación con los huéspedes es otro elemento fundamental de la gestión del alquiler de vacaciones. Las primeras impresiones comienzan en la etapa de reserva, por lo que es esencial responder a las preguntas de forma rápida, profesional y útil. Esto no sólo tranquiliza a los huéspedes sino que también aumenta la probabilidad de una reseña positiva. Es recomendable establecer contacto personal antes de la llegada, proporcionando toda la información necesaria para el check-in y sugerencias útiles para aprovechar al máximo la estancia. Por ejemplo, puede enviar una guía a los mejores restaurantes de la zona, atracciones y consejos prácticos para viajar por Toscana. Esta atención al detalle hará que los huéspedes se sientan bienvenidos y bien informados, mejorando su experiencia general. Durante la estancia, es importante permanecer disponible para cualquier necesidad sin ser intrusivo. Algunos huéspedes prefieren un contacto mínimo, mientras que otros pueden necesitar más asistencia. Comprender sus preferencias y adaptar su disponibilidad en consecuencia es una de las claves para garantizar una estancia positiva. Para distinguir su propiedad de la competencia, es esencial crear una experiencia única e inolvidable. Los pequeños detalles pueden marcar una diferencia, como una cesta de bienvenida de productos típicos toscanos, una botella de vino local o bicicletas para explorar la zona. Estos toques personales convierten una estancia sencilla en una experiencia inolvidable. Junto a los aspectos materiales, el elemento humano desempeña un papel importante. Trabajar con guías locales, chefs privados o artesanos puede enriquecer las experiencias de los huéspedes, dándoles la oportunidad de participar en actividades auténticas como una clase de cocina toscana, una cata de vinos en una finca agrícola o un paseo a caballo por las colinas. Estas experiencias no sólo aumentan el valor percibido de la estancia, sino que también fomentan el boca a boca y los comentarios positivos, que son cruciales para el éxito de su alquiler vacacional.

5.2. Gastos de alquiler de vacaciones e ingresos

Comprender los posibles costes e ingresos es esencial para planificar con precisión el alquiler vacacional y obtener una rentabilidad satisfactoria. En general, la rentabilidad de un inmueble depende de varios factores: ubicación, tipología y servicios ofrecidos. Una gestión eficaz de las reservas es esencial para maximizar los rendimientos. Un sistema de gestión de propiedades (PMS) permite controlar todas las reservas, sincronizar calendarios entre plataformas y evitar reservas duplicadas. Muchas soluciones PMS también ofrecen funciones avanzadas para comunicarse con los huéspedes y facturar. Los precios dinámicos son otra estrategia eficaz para aumentar los ingresos. Ajustarlos a la estacionalidad, los acontecimientos locales y la demanda permite optimizar la ocupación y los ingresos. En periodos de alta demanda, como el verano o las vacaciones, se pueden aumentar las tarifas; en temporada baja, los descuentos pueden ayudar a mantener una buena ocupación. Las herramientas de precios dinámicos o los gestores profesionales pueden contribuir a que las tarifas sean competitivas y estén adaptadas al mercado.

Simulación de ingresos, villa: asumiendo que 12 semanas efectivamente se vendieron a una tarifa media de 8.000 a 12.000 euros por semana, los ingresos son entre 96.000 y 144.000 euros. Estas cifras son hipótesis aritméticas, no tasas observadas o una previsión de 2026. Los gastos e impuestos no se han deducido.

Simulación de ingresos, casale: 16 semanas vendidas a 4.000 euros producen 64.000 euros; 20 semanas a 7.000 euros producen 140.000 euros. No es correcto aplicar una tasa de alta temporada automáticamente a todo el año. Para un apartamento, utilice el mismo método: tarifa media real multiplicada por noches vendidas, diferenciando entre períodos y sus costes asociados.

Comprender estas cifras ayuda a planificar mejor la gestión del alquiler vacacional y optimizar la rentabilidad. Un gestor profesional puede ocuparse de cada fase del alquiler, desde promocionar el inmueble y gestionar las reservas hasta recibir a los huéspedes y mantener la vivienda.

Ejemplo práctico: fotografías bien producidas, un calendario actualizado y comunicaciones oportunas pueden mejorar la presentación y gestión de la propiedad. Para medir el efecto, comparar los períodos equivalentes, las noches disponibles, las tarifas y los ingresos; un cambio en la ocupación por sí solo no demuestra un aumento de los beneficios.

5.3. Evaluación de una inversión en alquileres vacacionales en Toscana

Comprar una propiedad en Toscana para vacaciones es una interesante y potencialmente muy rentable oportunidad de inversión. Sin embargo, al igual que con cualquier inversión inmobiliaria, una evaluación cuidadosa es importante para entender si el proyecto es financieramente sostenible y qué rendimiento se puede esperar. En este capítulo exploraremos los elementos clave a considerar al evaluar una inversión de propiedades para alquileres vacacionales en Toscana, analizando el retorno a la inversión (ROI), riesgos y oportunidades de crecimiento en el valor de la propiedad con el tiempo.

Cálculo del rendimiento de la inversión (ROI)

La rentabilidad operativa anual se calcula dividiendo el margen después de gastos operativos entre el capital total invertido. El resultado después de impuestos requiere además descontar los tributos del propietario; si existe hipoteca, debe distinguirse la rentabilidad del inmueble de los flujos de caja del capital propio. Para comparar varios años también hay que considerar el momento de los cobros y el valor de salida.

Simulación ilustrativa: en capital inicial total de 1.600.000 euros, los ingresos de 120.000 euros menos gastos de funcionamiento de 60.000 euros dan 60.000 euros, o un 3,75% por año antes de los impuestos de renta y sin financiación. Este es el escenario revisitado en el capítulo 6, con todas las suposiciones y limitaciones explícitas.

Costes a considerar al evaluar la inversión

Además del costo de compra de la propiedad, muchos otros gastos deben ser considerados para evaluar correctamente la inversión. La renovación y el mobiliario pueden representar una parte importante de la inversión inicial, especialmente si la propiedad necesita trabajar para que sea adecuado para alquileres vacacionales. También es importante tener en cuenta los suministros, el mantenimiento de piscinas y jardines cuando corresponda, las comisiones de las plataformas de reserva y los impuestos locales como IMU y TARI.

Las comisiones de plataforma y gerente dependen del contrato y los servicios; verifique la base de cálculo, IVA, costes cargados a los huéspedes y políticas de cancelación. No use un porcentaje universal. La estimación debe evitar contar un gasto dos veces cuando ya está incluido en la cuota de gestión.

Análisis de riesgos

Como cualquier inversión, los alquileres vacacionales conllevan riesgos que deben evaluarse cuidadosamente. Uno de los principales riesgos es la variabilidad en la demanda turística, que puede ser influenciada por factores externos como la economía, las condiciones meteorológicas o los eventos inesperados, por ejemplo una pandemia. Estacionalidad es otra consideración: en muchos lugares toscanos, la demanda de alquileres vacacionales se concentra en los meses de verano, lo que significa que mantener una alta ocupación durante la temporada baja puede ser difícil.

Para mitigar estos riesgos, es importante adoptar una estrategia de marketing eficaz y ofrecer servicios adicionales que hagan la propiedad más atractiva durante la temporada baja también. Diversificar la promoción en varias plataformas de reserva y apuntar a un público internacional también puede ayudar a reducir el impacto de las fluctuaciones en la demanda.

Ejemplo ilustrativo: un casale para rehabilitar

Considere comprar un casale por 700.000 euros, con 700.000 euros de trabajo y un total de 200.000 euros para otros gastos y una reserva. Por lo tanto, el capital inicial es de 1.600.000 euros. En el capítulo 6 figura un desglose detallado. Esta es una simulación revisada, no un informe financiero de proyecto o una oferta de inversión.

Supongamos 120 noches vendidas a una tarifa media real de 1.000 euros para toda la unidad: los ingresos son 120.000 euros. Con costes de funcionamiento anuales de 60.000 euros, el margen es de 60.000 euros antes de los impuestos sobre ingresos. La capacidad, las tarifas y las noches deben ser confirmadas para el caso individual.

El tiempo reservado para uso personal reduce las noches disponibles para la venta. En esta simulación, las 120 noches ya excluyen períodos no disponibles. También suponemos una venta a 1.800.000 euros al final de cinco años de funcionamiento: esta suposición debe ser probada contra escenarios alternativos.

Para comparar ingresos y capital, tenga en cuenta también los costes de venta y el posible impuesto sobre la plusvalía. Que hayan transcurrido más de cinco años desde la compra no garantiza por sí solo la ausencia de impuestos: se aplican las normas y excepciones descritas en la sección 2.3.

Con costes hipotéticos de salida de 90.000 euros, los ingresos de venta son 1.710.000 euros. Cinco márgenes operativos de 60.000 euros producen 300.000 euros. El resultado total antes de los impuestos sobre la renta y la venta es: $1.710.000 + 300.000 - 1.600.000 = 410.000$ euros, equivalente al 25,625% del capital. Este es un retorno acumulativo, no anualizado, y no representa el valor temporal del dinero.

Delegar la gestión reduce la participación operativa directa, pero el propietario debe comprender los honorarios, las responsabilidades, la rendición de cuentas y las condiciones de rescisión. La gestión profesional no garantiza ocupación, ingresos constantes ni conservación del capital.

5.4. Expectativas de mercado y tendencias futuras

El mercado de alquiler vacacional de Toscana está evolucionando rápidamente, influenciado por nuevas preferencias de viajeros, cambios en los hábitos de consumo y eventos globales que han redefinido los viajes. En este capítulo exploraremos las principales expectativas del mercado y las tendencias futuras en alquileres vacacionales toscanos, con el objetivo de comprender cómo los inversores pueden adaptarse a estos cambios para maximizar sus ganancias.

Creciente interés en experiencias auténticas e inmersivas

En los últimos años, los turistas han buscado cada vez más experiencias auténticas que les permitan sumergirse en la cultura y las formas de vida locales. Los viajeros no sólo buscan alojamiento, sino para experiencias que los hacen sentir parte del lugar que están visitando. Esta tendencia es particularmente relevante en la Toscana, una región rica en historia, cultura, comida y tradiciones vinícolas y paisajes impresionantes. Para los inversores, esto significa que la oferta debe ir más allá del alojamiento para incluir servicios adicionales como catas de vinos locales, clases de cocina toscana, visitas guiadas a ciudades de arte y actividades al aire libre como excursiones de senderismo o ciclismo. Colaborar con productores locales, chefs, guías turísticos y otros profesionales locales puede ayudar a crear una experiencia que atraiga a viajeros exigentes y aumente la rentabilidad de la propiedad.

Demanda de espacios privados y propiedades aisladas

Privacidad, espacio exterior y facilidad de uso pueden influir en las opciones de los huéspedes. Para evaluar su importancia, analice las investigaciones recientes y el rendimiento para un alojamiento comparable en la misma área, sin asumir que las preferencias emergentes durante la pandemia describen automáticamente el mercado actual.

La importancia creciente del trabajo a distancia

El trabajo remoto se ha convertido en una realidad establecida para muchas personas, dando lugar al concepto de la «workation»: trabajar desde un destino de vacaciones por períodos prolongados. Con sus paisajes evocadores y calidad de vida, la Toscana es un destino deseable para aquellos que desean combinar el trabajo y la relajación. Para atraer a estos viajeros, la propiedad debe estar equipada para trabajos remotos. Esto incluye conexión Wi-Fi rápida, espacios de trabajo adecuados y servicios adicionales como escritorios, sillas ergonómicas y zonas tranquilas. Los inversores que apuntan a este segmento también pueden considerar tarifas descontadas para estancias más largas para animar a los huéspedes a permanecer durante varias semanas o meses.

Sostenibilidad y turismo responsable

Los viajeros son cada vez más sensibles a las cuestiones ambientales y tienden a preferir alojamiento que adopta prácticas sostenibles. Esta tendencia creciente representa una gran oportunidad para los inversores en alquileres vacacionales de Toscana. Integrar soluciones sostenibles, como paneles solares, sistemas de ahorro de agua, materiales de renovación ecológica y uso de plástico reducido, puede reducir los costes de funcionamiento y aumentar el atractivo de la propiedad. Promover actividades turísticas responsables, como excursiones guiadas conscientes de la naturaleza o visitas a productores locales que siguen prácticas sostenibles, también puede mejorar las experiencias de los huéspedes y hacer que la propiedad sea más atractiva. Invertir en la sostenibilidad no es sólo una opción ética, sino también algo que puede hacer una diferencia al competir para atraer viajeros conscientes.

Digitalización y tecnología en alquileres vacacionales

La digitalización está revolucionando los alquileres vacacionales. Los viajeros de hoy esperan una experiencia suave e inigualable de reservar a check-out. Los calendarios y herramientas sincronizados para gestionar las solicitudes de huéspedes pueden simplificar el trabajo. Las cerraduras inteligentes y la automatización no reemplazan las obligaciones de identificación de huéspedes y seguridad pública. Las herramientas de marketing digital, como campañas de redes sociales, retargeting publicitario y optimización de anuncios en las plataformas de reserva, también son esenciales para llegar a un público más amplio y aumentar la visibilidad de la propiedad. La tecnología puede ser un poderoso aliado para mejorar la eficiencia de la gestión y maximizar la ocupación.

Mirar al futuro con previsión

La demanda futura no significa crecimiento garantizado. Compruebe las tendencias de la reserva, la competencia, las tarifas alcanzadas y las nuevas reglas locales antes de decidir sobre una renovación. Compare un escenario cauteloso, un escenario central y un escenario favorable, incluyendo períodos de cierre y uso personal. Una elección de diseño debe seguir siendo sostenible incluso si los ingresos caen por debajo de las expectativas.



Vivir Toscana, más allá del valor de la inversión.

06

Cómo identificar una propiedad para invertir

Valoración, desarrollo y riesgos



Identificar una propiedad de inversión puede parecer compleja, pero un enfoque y análisis sistemáticos de los indicadores adecuados pueden revelar las oportunidades más rentables. Ya sea un apartamento en un centro histórico, una villa junto al mar o un casale rural, varios factores clave pueden hacer la diferencia entre una buena oferta y una inversión menos exitosa. La identificación de una propiedad de inversión requiere un análisis cuidadoso de la ubicación, condición, rentabilidad de alquiler, costes de funcionamiento, restricciones legales, potencial de mejora de valor y tendencias de mercado. Con un enfoque estratégico y una evaluación precisa, es posible identificar las oportunidades más rentables y maximizar el rendimiento de la inversión. Trabajar con expertos del sector como MANINI puede marcar una diferencia, proporcionando apoyo integral en cada etapa, desde elegir la propiedad para gestionarla y mejorarla con el tiempo.

Análisis de ubicación

La ubicación es uno de los aspectos más importantes al evaluar una propiedad de inversión. Áreas de alta demanda, como los centros históricos de la ciudad de Toscana, zonas costeras como Versilia o el famoso campo de Chianti y Val d'Orcia, ofrecen mayor potencial para el crecimiento de valor. La proximidad a servicios esenciales como escuelas, transporte público y atracciones turísticas también aumenta enormemente el atractivo de una propiedad. Un análisis profundo de la zona, considerando el desarrollo futuro y la infraestructura de expansión, es crucial para evaluar la sostenibilidad de la inversión.

Estado del inmueble y potencial de reforma

Una propiedad que necesita renovación puede ser una excelente oportunidad de inversión, especialmente si usted tiene la experiencia o los recursos para gestionar el trabajo. Las propiedades que requieren renovación suelen tener un precio de compra más bajo, con la posibilidad de aumentar significativamente su valor mediante mejoras específicas. Es esencial evaluar el potencial de renovación y calcular los costes necesarios para comprender si la inversión vale la pena y es rentable.

Rentabilidad del alquiler

Para aquellos que buscan una inversión generadora de ingresos, es importante evaluar la rentabilidad de alquiler potencial. Las propiedades en áreas turísticas como Florencia, Siena o Monte Argentario pueden generar ingresos excelentes a través de la licencia a corto plazo. Las viviendas en zonas residenciales, por el contrario, pueden adaptarse mejor a los alquileres a largo plazo. Es esencial calcular la ocupación prevista, las tasas de alquiler diarias o mensuales y los gastos de gestión para estimar el rendimiento de la inversión (ROI) y tomar decisiones informadas.

Análisis de los costes de funcionamiento

Un aspecto a menudo subestimado es el análisis de los costes de funcionamiento de la propiedad. Mantenimiento de rutina, suministros y, para alquileres de vacaciones, limpieza y comercialización puede afectar significativamente la rentabilidad. Considerando una empresa especializada para gestionar la propiedad puede ayudar a reducir su carga de trabajo personal, aunque reduce el margen de ganancia. Un cálculo preciso de los costes de funcionamiento es esencial para asegurar que la inversión siga siendo rentable con el tiempo.

Restricciones y cuestiones jurídicas

Antes de comprar una propiedad, es importante comprobar las restricciones o limitaciones que podrían afectar su uso. Muchas propiedades toscanas, por ejemplo, están sujetas a restricciones de paisaje o patrimonio que pueden limitar las posibilidades de renovación o extensión. Trabajar con un asesor experimentado es esencial para comprender los posibles obstáculos y garantizar que la propiedad cumpla con los reglamentos locales. También es esencial evaluar si el tipo de propiedad es adecuado para obtener autorizaciones de alquiler vacacional, para evitar sorpresas desagradables.

Potencial para mejorar el valor

Una buena propiedad de inversión debe tener un fuerte potencial para el mejoramiento de valor futuro. Esto significa considerar mejoras como mejoras energéticas, renovación de espacios exteriores o la adición de comodidades como una piscina o un anexo de invitados. Las propiedades que pueden mejorarse mediante una renovación sostenible o una mejora de la comodidad de vida son en general más atractivas tanto para el mercado de alquiler como para los posibles compradores futuros, asegurando un aumento del valor a largo plazo.

Tendencias de mercado

Por último, es importante considerar las tendencias actuales y futuras del mercado. El mercado inmobiliario está influenciado por numerosos factores, incluyendo condiciones económicas, políticas gubernamentales y preferencias de los compradores. Analizar los datos históricos y las previsiones para el mercado inmobiliario en el área de interés ayuda a determinar si los precios van a aumentar o si hay riesgo de declive. En Toscana, la creciente demanda de propiedades sostenibles y renovadas es un indicador importante a considerar al elegir una propiedad de inversión.

6.1 Cálculo del valor del inmueble, los costes de reforma y su revalorización futura

Evaluar el valor de una propiedad y prever su apreciación futura es un proceso complejo que requiere una comprensión completa del mercado, variables económicas y características específicas de la propiedad. En este capítulo, cubriremos la valoración de la propiedad, los factores que afectan a los costes de renovación y la forma de estimar la mejora futura del valor. Ejemplos prácticos y tablas también ayudarán a explicar el proceso de valoración y presupuestación.

Determinar el valor de una propiedad

El valor de una propiedad depende de muchos factores, incluyendo ubicación, tamaño, características de construcción, condiciones de mercado y cualquier restricción. Una valoración precisa debe considerar aspectos cuantitativos y cualitativos. Estos son algunos de los métodos de valoración de la propiedad más utilizados:

Método de comparación: Esto compara propiedades similares recientemente vendidas en la misma zona. Es particularmente útil para las propiedades residenciales y utiliza el precio por metro cuadrado como referencia. El valor de mercado se determina multiplicando el suelo comercial de la propiedad por el precio medio de la zona por metro cuadrado.

Método de ingreso: Esto se utiliza para determinar el valor de una propiedad destinada a permitir o utilizar comercialmente. Se basa en la capacidad de la propiedad para generar ingresos, utilizando una tasa de capitalización. El valor se calcula dividiendo los ingresos netos anuales de la propiedad por la tasa de capitalización, que representa el rendimiento de inversión esperado.

Método de coste: Esto evalúa el costo de la reconstrucción de los bienes, teniendo en cuenta los costes materiales y laborales actuales. El valor de la propiedad se determina añadiendo el valor de la tierra y el costo de construcción, menos depreciación.

Método de valoración	Fórmula básica	Aplicación típica
Comparación	Superficie x precio/m ²	Inmuebles residenciales
Ingresos	Ingresos netos anuales / Tasa de capitalización	Propiedades que producen ingresos
Costo	Valor de la tierra + Costo de construcción - Depreciación	Propiedades únicas o aquellas difíciles de comparar

Gastos de renovación

Para estimar una reforma, el presupuesto debe separar partidas de obra, cantidades y precios unitarios, indicando qué se incluye y qué queda a cargo del cliente. Utilice el cuadro de precios regional vigente como referencia y solicite presupuestos comparables. [12]

Tema	Cómo estimarlo	Qué comprobar
Estructuras y cubiertas	Investigaciones y estado de mediciones	Accesos, seguridad, andamios y retirada de residuos
Sistemas y acabados	Diseño y especificaciones	Equipo, rendimiento y IVA
Honorarios técnicos y tasas	Encargos y cuadros de gastos	Proyecto, dirección de obra y solicitudes
Reserva	Análisis de riesgos	Separación del trabajo ya contratado

Simulación de inversión completa

Todos los importes siguientes son hipótesis ilustrativas que deben sustituirse por una valoración, presupuestos y cálculos fiscales específicos del inmueble. El escenario supone capital propio, sin hipoteca ni deducciones fiscales. Se considera que las partidas iniciales incluyen el IVA y los cargos aplicables, sin recuperación del IVA.

Capital inicial

Partida	Importe (€)	Hipótesis
Compra	700.000	Precio hipotético acordado
Obras	700.000	Restauración y mejoras según estado de mediciones
Honorarios técnicos y tasas	50.000	Separados del contrato de obras
Impuestos y notaría	40.000	Provisión hipotética; no es un cálculo fiscal
Agencia y otros gastos	40.000	Provisión hipotética; no es una tarifa
Reserva para imprevistos	70.000	10% solo de las obras; aquí se considera totalmente gastado
Capital total	1.600.000	Suma de las seis partidas

Explotación: un año completo de actividad estabilizada

Partida	Importe (€)	Cálculo o contenido
Ingresos de alquiler	120.000	120 noches × 1.000 €
Gastos operativos	60.000	Gestión, plataformas, limpieza, suministros, mantenimiento, seguros e impuestos locales
Margen operativo	60.000	Antes de impuestos sobre la renta
Rentabilidad operativa	3,75%	60.000 / 1.600.000

La reserva inicial se trata prudentemente como totalmente gastada. Si la parte no se utiliza, las cuentas finales deben actualizarse. Los gastos anuales no deben añadirse al capital una segunda vez cuando ya se han deducido de los ingresos. El período de construcción precede a las operaciones y debe añadirse al horizonte temporal real de la inversión.

Efectos de los impuestos sobre los ingresos

Si, solo a modo de ejemplo, todo el alquiler tributa al 21% de cedolare secca para una unidad seleccionada, el impuesto sobre 120.000 euros de alquiler es de 25.200 euros. El margen después de ese impuesto queda en 34.800 euros, el 2,175% del capital. Los 60.000 euros de gastos operativos no reducen la base imponible de la cedolare secca. La condición empresarial, el número de unidades y otros regímenes fiscales cambian el resultado. [20]

Cinco años de funcionamiento y salida

Partida	Importe (€)	Cálculo
Precio de reventa supuesto	1.800.000	La revalorización no está garantizada
Costes de salida presupuestados	90.000	5% del precio, incluidos los cargos; no es una tarifa
Ingresos de la venta	1.710.000	Antes del posible impuesto sobre la plusvalía
Márgenes operativos de 5 años	300.000	60.000 × 5, antes de impuestos sobre la renta
Resultado total	410.000	1.710.000 + 300.000 - 1.600.000
Rentabilidad acumulada	25,625%	410.000 / 1.600.000, no anualizada

Aplicar la hipótesis de cedolare secca descrita a los cinco años da unos flujos de caja por alquiler de 174.000 euros y un resultado total de 284.000 euros, el 17,75%, antes de posibles impuestos sobre la

venta. No es una TIR ni la rentabilidad de un producto financiero. La fiscalidad futura, la duración de las obras, la inflación y el valor final pueden modificar el resultado.

Poner a prueba las hipótesis

Con sólo 90 noches a la misma tarifa media y, prudentemente, manteniendo los costes a 60.000 euros, el margen operativo cae a 30.000 euros: 1,875% del capital antes de impuestos. Si la venta tuviera lugar a 1,500,000 euros con gastos de salida del 5%, los ingresos serían 1.425.000 euros, o 175.000 euros menos que el capital inicial. Esta comparación, junto con los controles técnicos, es lo que permite evaluar el riesgo.

6.2. Riesgos que requieren especial atención

Invertir en la propiedad en Italia, especialmente en una región tan rica en oportunidades como la Toscana, puede ser una aventura emocionante, pero también implica riesgos que deben ser cuidadosamente evaluados y gestionados. Nuestro objetivo es asegurar que cada cliente comprenda plenamente los posibles riesgos asociados con la inversión y tenga las estrategias adecuadas para abordarlos y mitigar su impacto. En este capítulo exploraremos los principales riesgos de la inversión inmobiliaria y cómo nuestros servicios están diseñados para minimizarlos, garantizando la seguridad y el éxito a largo plazo.

Tipos de riesgo de inversión inmobiliaria

Al invertir en propiedad, hay que considerar varios tipos de riesgo. Entre los más comunes están:

Riesgo de mercado: El riesgo de que el valor de la propiedad pueda caer debido a las fluctuaciones del mercado. Estos cambios pueden verse influidos por factores como las condiciones económicas, las políticas gubernamentales, las tendencias demográficas y la oferta y la demanda en el mercado local.

Riesgo operacional: Esto incluye todos los riesgos asociados con la gestión de la propiedad, desde el mantenimiento rutinario y los gastos de funcionamiento hasta posibles problemas. La gestión inadecuada puede conducir a altos costes y a una menor rentabilidad.

Riesgo de renovación: Durante la renovación, los costes imprevistos, las demoras o las dificultades técnicas pueden aumentar el presupuesto y ampliar los plazos de terminación.

Riesgos regulatorios y fiscales: Invertir en otro país requiere una comprensión completa de las regulaciones locales, tanto para los permisos de construcción y renovación como para las obligaciones fiscales y fiscales. El incumplimiento de las normas actuales puede dar lugar a sanciones sustanciales.

Riesgo geográfico: Como muchas regiones italianas, la Toscana tiene características geográficas específicas que pueden entrañar restricciones paisajísticas, hidrogeológicas o sísmicas. Estos pueden limitar el trabajo que es posible y requieren una planificación cuidadosa y informada.

Análisis de riesgos locales en Toscana

Toscana es una región maravillosa, pero es importante ser consciente de sus restricciones y características distintivas. Algunos riesgos locales incluyen:

Restricciones paisajísticas: Muchas partes de la Toscana están sujetas a restricciones paisajísticas que requieren el cumplimiento de reglas específicas para preservar la integridad y belleza del paisaje. Estos pueden limitar los tipos de trabajo que se pueden realizar en una propiedad y requerir la aprobación de las autoridades locales.

Riesgo hidrogeológico: Algunas partes de la Toscana están sujetas a riesgos hidrogeológicos, como inundaciones o deslizamientos. Es importante evaluar el riesgo hidrogeológico de una propiedad antes de comprar y planificar cualquier medida de mitigación.

Restricciones en edificios históricos: Muchas propiedades disponibles en Toscana son edificios históricos sujetos a restricciones patrimoniales. Esto significa que cualquier alteración debe ser aprobada por las autoridades competentes y debe respetar la integridad histórica del edificio.

6.3. Nuestras soluciones para mitigar los riesgos

Nuestra experiencia en el mercado inmobiliario toscano nos permite ofrecer soluciones prácticas para mitigar los riesgos de inversión. Así podemos ayudar:

Análisis detallado del mercado: A través de nuestro servicio Personal Property Finder, realizamos un análisis detallado del mercado para identificar las mejores oportunidades de inversión y evaluar posibles riesgos del mercado. Utilizamos datos actualizados y pronósticos económicos para ayudarle a tomar decisiones informadas y seleccionar propiedades con el mejor potencial de apreciación con el tiempo.

Gestión operacional: El servicio de Administración de Bienes coordina el mantenimiento, las reservas y las relaciones de huéspedes según el acuerdo de gestión. Los informes periódicos permiten supervisar los ingresos y los costes. El trabajo del gerente puede reducir la implicación del propietario, pero no elimina el riesgo operativo o garantiza un ingreso estable.

Gestión del proyecto de renovación: Durante la renovación, nuestro equipo de Gestión de Proyectos se encarga de todos los detalles, desde el diseño hasta la gestión del sitio. Este enfoque minimiza los riesgos asociados con costes y demoras imprevistos. Tenemos una red establecida de proveedores y artesanos confiables y utilizamos herramientas de planificación avanzada para supervisar los horarios y presupuestos, abordando las desviaciones rápidamente.

Cumplimiento normativo y apoyo jurídico: respetar las normas locales es esencial en cualquier inversión inmobiliaria. Trabajamos con asesores jurídicos especializados que ayudan a que cada fase de la inversión cumpla la legislación italiana. Esto incluye obtener los permisos necesarios, gestionar los trámites administrativos y prestar asesoramiento fiscal para aprovechar los beneficios fiscales y reducir el riesgo de sanciones.

Análisis del sitio y restricciones geográficas: Antes de proceder con una compra de propiedades, realizamos un análisis profundo de la zona para evaluar los riesgos hidrogeológicos y paisajísticos. Esto nos permite identificar posibles problemas antes de comprar y proponer soluciones para mitigar su impacto. Para los edificios históricos, aseguramos que todas las alteraciones respeten las restricciones impuestas por las autoridades competentes, preservando al mismo tiempo el valor de la propiedad.

El papel del asesor experto

Tener un asesor experto a su lado puede hacer una diferencia considerable en la gestión del riesgo. Con nuestro profundo conocimiento del mercado local, podemos anticipar y abordar posibles problemas antes de que se conviertan en obstáculos significativos. Le apoyamos en todas las etapas, asegurando que cada decisión se base en datos concretos y análisis exhaustivo. Nuestro enfoque integrado también le da un único punto de contacto para todas las necesidades relacionadas con la inversión, desde la búsqueda a la gestión de la propiedad. Esto no sólo simplifica el proceso, sino que también reduce el riesgo de errores y malentendidos que podrían afectar negativamente a su inversión.

6.4. Regeneración y desarrollo inmobiliario

La inversión en bienes ofrece diversas oportunidades para generar ingresos y mejorar las propiedades existentes, con enfoques que van desde la regeneración y el desarrollo hasta instrumentos financieros avanzados, como los fondos de inversión y el crowdfunding. En este capítulo exploraremos dos aspectos cruciales del sector: la regeneración y el desarrollo de la propiedad, y el uso de fondos y plataformas de financiación colectiva para maximizar los resultados de la inversión. La regeneración y el desarrollo son formas eficaces de aumentar los valores de propiedad y revitalizar las zonas urbanas y rurales. MANINI destaca en este campo por su capacidad de tomar propiedades subutilizadas o deterioradas y convertirlas en oportunidades valiosas. Este proceso puede incluir la renovación, mejoras energéticas y conversión a nuevos usos que respondan mejor a las necesidades del mercado. Ejemplos incluyen una antiguo casale convertida en alojamiento de lujo o un edificio industrial transformado en modernos lofts residenciales. Estos proyectos no sólo aumentan el valor de la propiedad, sino que también ayudan a mejorar el tejido económico y social de las comunidades locales. Nuestro objetivo es combinar la sostenibilidad y la innovación, evaluar la viabilidad, los costes y las perspectivas financieras junto con los inversores.

Fondos de inversión inmobiliaria y crowdfunding

En los últimos años, el acceso a la inversión inmobiliaria se ha vuelto considerablemente más fácil mediante instrumentos como los fondos de inversión y la crowdfunding inmobiliario. Los fondos de inversión inmobiliaria ofrecen una oportunidad para la diversificación, permitiendo a los inversores participar en proyectos de propiedad a gran escala sin gestionar directamente las propiedades. Estos fondos son administrados por profesionales de la industria que seleccionan y desarrollan proyectos con potencial de crecimiento y retorno.

El crowdfunding de la propiedad, mientras tanto, ofrece a los pequeños inversores la oportunidad de participar en proyectos de propiedad con capital inicial limitado. A través de plataformas dedicadas, los inversores pueden elegir proyectos que creen y reciben una parte de los beneficios generados. Este modelo de financiación democratiza la inversión, abriendo el mercado inmobiliario a un público más amplio y diverso.

La participación en proyectos a través de vehículos o plataformas requiere leer la documentación específica: la estructura de transacción, costes, riesgos, liquidez y autorizaciones de la entidad implicada. La diversificación no elimina el riesgo de pérdida de capital.

Blue Gain, nuestro club deal

Blue Gain es el modelo de club deal descrito por MANINI para participar conjuntamente en proyectos inmobiliarios. La disponibilidad, el importe de entrada, la duración, los posibles usos personales y los derechos de los participantes deben establecerse en la documentación vigente de cada operación. Esta guía no presenta una oferta abierta de suscripción ni condiciones financieras vinculantes.

Conclusiones

Invertir en la propiedad en Italia puede parecer complejo, pero con el apoyo adecuado y la planificación adecuada, los desafíos pueden convertirse en oportunidades. Nuestro objetivo es minimizar los riesgos de inversión y construir un camino organizado e informado para cada cliente. Mediante un enfoque estructurado, una gestión cuidadosa y un análisis detallado de cada etapa, podemos ofrecer un apoyo integral para maximizar el rendimiento de su inversión.

Si desea explorar más oportunidades de inversión en Toscana y asegurarse de que cada riesgo se gestiona correctamente, póngase en contacto con nosotros hoy. Estaríamos encantados de ofrecer asesoramiento personalizado y apoyarle en cada etapa de su inversión, convirtiendo su visión en realidad.

Para explorar un proyecto más adelante, pida al equipo de MANINI información actualizada sobre los servicios y formas de trabajar juntos. Comience con la propiedad o área que le interesa y el uso que tiene en mente: una residencia, segundo hogar o inversión.

En nuestro blog publicamos regularmente artículos sobre temas actuales del sector inmobiliario, con asesoramiento, análisis de mercado y estudios de casos de proyectos completados. Esta sección le ayuda a mantenerse al día con las últimas tendencias del mercado y entender cómo maximizar el valor de sus inversiones.

En la página de contacto, también encontrará toda la información necesaria para ponerse en contacto con nuestro equipo, que estará encantado de responder sus preguntas y ayudarle en el camino hacia su próxima inversión.

Creemos firmemente en la transparencia y la información, por lo que hemos desarrollado nuestro sitio web como una plataforma donde cada inversionista, ya sea experimentado o simplemente empezando, puede encontrar las respuestas que necesitan para tomar decisiones informadas y consideradas.

www.maniniofficial.com

Agradecimientos

Me gustaría dedicar esta página a todos los que contribuyeron a este proyecto y lo hicieron posible.

Estoy profundamente agradecido a nuestro equipo, que trabaja incansablemente todos los días con pasión, dedicación y profesionalidad, llevando cada proyecto adelante con cuidado y atención al detalle. Tu compromiso es el verdadero corazón de esta compañía, y sin ti nada de esto habría sido posible.

Mi sincero agradecimiento también va a nuestros asesores externos, cuya experiencia y visión nos han apoyado en cada etapa. Su consejo ha sido fundamental para hacer frente a los desafíos más complejos, garantizando siempre soluciones óptimas e innovadoras.

Gracias a los artesanos que trabajan con nosotros: son los guardianes de las tradiciones locales y la excelencia. A través de su talento y habilidad, cada uno de nuestros proyectos gana valor auténtico y un carácter único, ayudando a preservar la identidad y la belleza de la Toscana.

También quisiera agradecer a nuestros socios financieros y a todos los que creían en nuestra visión y nos apoyaron en el camino. Su confianza y colaboración nos han permitido explorar nuevos horizontes y crecer constantemente, desarrollando proyectos ambiciosos e innovadores.

Por último, un agradecimiento especial a nuestros clientes, que nos eligieron para realizar sus sueños de propiedad. Eres la razón por la que existimos, y es un honor acompañarte en cada paso de este viaje... Su entusiasmo y confianza son nuestra mayor motivación.

Gracias a todos ustedes.



LEOPOLDO MANINI / FUNDADOR

Fuentes y actualizaciones

Comprobaciones a 6 de septiembre de 2026

Las referencias numeradas del texto remiten a las fuentes que figuran a continuación. Esta guía ofrece información general: cada operación requiere cálculos del notario y de los asesores basados en las circunstancias reales. Las simulaciones, estimaciones y escenarios financieros no son resultados garantizados.

1. Valores inmobiliarios y límites de las valoraciones OMI

Agenzia delle Entrate, guía de los datos OMI. [Consultar la fuente](#)

2. Compra de vivienda, IVA, prima casa y prezzo-valore

Agenzia delle Entrate, guía de compra de vivienda. Las fuentes 3, 4 y 6 se refieren a los plazos modificados desde 2025. [Consultar la fuente](#)

3. Contratos preliminares: protección y registro en 30 días

Consiglio Nazionale del Notariato, guía sobre la protección mediante el contrato preliminar. [Consultar la fuente](#)

4. Arras y anticipos no sujetos a IVA: reglas desde 2025

Decreto Legislativo 139/2024, artículo 2 (modificaciones de la tarifa, artículo 10) y artículo 9. [Consultar la fuente](#)

5. Préstamos hipotecarios: comparar ofertas y costes

Banca d'Italia, guía práctica del préstamo hipotecario. Impuesto sustitutivo: Decreto del Presidente de la República 601/1973, artículos 15-18. [Consultar la fuente](#)

6. Dos años para vender la anterior vivienda prima casa

FiscoOggi, Prima casa, 14 de febrero de 2025; Ley 207/2024, artículo 1, apartado 116. [Consultar la fuente](#)

7. Impuestos sobre terrenos agrícolas

Consiglio Nazionale del Notariato, compra de un terreno; para la piccola proprietà contadina, Decreto-Ley 194/2009, artículo 2, apartado 4-bis. [Consultar la fuente](#)

8. IMU de edificios rurales destinados a la actividad agrícola

Dipartimento delle Finanze, Resolución 4/DF de 16 de noviembre de 2023. [Consultar la fuente](#)

9. IMU 2026 y supresión del TASI

Municipio de Florencia, IMU 2026. Fuente del marco general: los tipos deben comprobarse en el municipio donde se encuentra el inmueble. [Consultar la fuente](#)

10. Plusvalías y obras Superbonus

Agenzia delle Entrate, Circular 13/E de 13 de junio de 2024, comunicado oficial; TUIR, artículos 67 y 68. [Consultar la fuente](#)

11. Nuevos residentes: nuevos importes y fechas de aplicación en 2026

Camera dei Deputati, dossier sobre el decreto-ley fiscal de 2026; Ley 199/2025, artículo 1, apartados 25-26. [Consultar la fuente](#)

12. Costes de construcción: referencia regional 2026

Regione Toscana, cuadro de precios de las obras de 2026. [Consultar la fuente](#)

13. Autorizaciones y clasificación de las obras

Decreto del Presidente de la República 380/2001, texto vigente, artículos 6, 6-bis, 10 y 22; debe leerse junto con la legislación regional y las restricciones aplicables. [Consultar la fuente](#)

14. Deducciones fiscales por rehabilitación: marco 2026

Agenzia delle Entrate, guía de febrero de 2026 (copia distribuida por ANCE); Ley 199/2025. [Consultar la fuente](#)

15. Obligaciones energéticas ENEA de 2026

ENEA, apertura del portal de envío de datos relativos a deducciones fiscales de 2026. [Consultar la fuente](#)

16. Alquileres de corta duración: umbral empresarial en 2026

Regione Toscana; Ley 199/2025, artículo 1, apartado 17: de más de cuatro a más de dos apartamentos. [Consultar la fuente](#)

17. Comunicaciones en Toscana y procedimiento transitorio

Regione Toscana, página actualizada el 28 de julio de 2026; Ley Regional 61/2024, modificada por la Ley Regional 9/2026. [Consultar la fuente](#)

18. CIN, anuncios y equipos de seguridad

Ministero del Turismo, preguntas frecuentes de la base de datos de alojamientos turísticos (BDSR). [Consultar la fuente](#)

19. Comunicación de huéspedes y registro de contratos

Polizia di Stato, Alloggiati Web. Para el registro fiscal: Agenzia delle Entrate, servicio RLI. [Consultar la fuente](#)

20. Cedolare secca sobre alquileres de corta duración

Agenzia delle Entrate, guía de agosto de 2024: tipos del 21% y 26%, base imponible y retenciones. Para el umbral de apartamentos desde 2026, véase la fuente 16. [Consultar la fuente](#)

21. Zonas protegidas y red Natura 2000

Regione Toscana, red Natura 2000 y medidas de conservación. [Consultar la fuente](#)

Créditos editoriales y fotográficos

Texto de Leopoldo Manini. Edición actualizada 2026. Fotografías, marca MANINI y firma facilitadas por el autor. Las imágenes ilustran la guía y no constituyen ofertas inmobiliarias ni pruebas de los resultados financieros de las simulaciones.



MANINI

Tu propiedad. Tu proyecto en Toscana.

Comprender, elegir, revalorizar.
Junto al equipo MANINI.