

Acheter et valoriser
un bien immobilier
en
Toscane

ACHAT / RÉNOVATION / GESTION



Leopoldo Manini

LEOPOLDO MANINI
Fondateur

Sommaire

Le parcours complet, du choix du territoire à la gestion de l'investissement. Sélectionnez une rubrique pour accéder au chapitre.

MANINI, à vos côtés en Toscane	4
L'équipe MANINI	5
Avant-propos	6
Pourquoi nous avons écrit ce livre	8
Comment les étrangers perçoivent les Italiens	9
1. Le marché immobilier toscan	10
1.1 Zones d'intérêt immobilier en Toscane	11
1.2. Les villes de Toscane	13
1.3. Les types de propriétés en Toscane	14
1.4. Investir sur le marché de la location touristique	16
2. Comment acheter une propriété en Toscane	17
2.1. Les étapes fondamentales de l'achat en Toscane	18
2.2. Comment trouver la propriété adaptée	19
2.3. La fiscalité immobilière italienne pour les acquéreurs étrangers	23
2.4. Entretien courant et travaux importants	26
2.5. Location touristique	26
2.6. Valoriser la propriété	26
2.7. Le Personal Property Finder	27

Sommaire

3. Valorisation du bien et projets de rénovation	29
3.1. Conception et design	30
3.2. Autorisations de construire	30
3.3. Matériaux et techniques de construction	31
3.4. Contraintes de construction et limites applicables aux biens toscans	35
3.5. Démarches administratives pour rénover en Toscane	36
3.6. Coûts de rénovation	38
4. Entretien du bien immobilier	41
5. Gestion des locations de vacances et des revenus immobiliers	45
5.1. Stratégies marketing et gestion des clients	48
5.2. Frais de location de vacances et recettes	49
5.3. Évaluer un investissement dans les locations de vacances toscanes	50
5.4. Attentes du marché et tendances futures	52
6. Choisir un bien immobilier pour investir	55
6.1. Valeur du bien, coût de rénovation et potentiel de valorisation	58
6.2. Risques nécessitant une attention particulière	62
6.3. Nos solutions pour atténuer les risques	63
6.4. Régénération et mise en valeur des biens	64
Conclusions	66
Remerciements	67
Sources et mises à jour	68

MANINI, à vos côtés en Toscane

MANINI est un groupe d'entreprises spécialisé dans l'immobilier et la construction, fortement engagé en faveur du développement durable et de l'innovation. Fondé pour transformer le paysage immobilier toscan, MANINI propose une gamme complète de services, de la recherche de propriétés et de la gestion de projet à la rénovation et à la gestion patrimoniale. Chaque projet est conçu pour créer une valeur maximale à long terme, grâce à des matériaux respectueux de l'environnement et à des solutions technologiques avancées.

L'approche du groupe se caractérise par un profond respect de l'environnement et par un engagement constant en faveur d'une architecture durable. Des solutions innovantes, comme les structures porteuses en bois et les performances énergétiques avancées, font de MANINI un choix adapté à ceux qui souhaitent associer confort de vie, respect du territoire et réglementation européenne sur les économies d'énergie.

MANINI est plus qu'un constructeur : c'est un partenaire stratégique pour ceux qui souhaitent investir sur le marché immobilier toscan. Grâce à une équipe pluridisciplinaire, l'entreprise peut suivre toutes les étapes, de l'acquisition et de la valorisation des biens à leur gestion continue afin d'en optimiser la rentabilité. Sur son blog et sur la page consacrée à la marque, le groupe partage régulièrement actualités, conseils et réalisations, pour donner une vision plus large de son engagement et de son professionnalisme.

Attaché à l'architecture durable et au design contemporain, MANINI développe des solutions de construction innovantes, aussi bien pour les bâtiments neufs que pour les rénovations de caractère. Son portefeuille comprend des projets résidentiels, des hébergements touristiques et des agritourismes, tous marqués par le soin des détails et la volonté de créer des espaces en harmonie avec le paysage toscan.

Si vous recherchez un partenaire fiable et visionnaire pour vos projets immobiliers, MANINI vous accompagne pour concrétiser vos idées, avec une approche tournée vers l'avenir et respectueuse du territoire.

L'équipe MANINI



Leopoldo Manini

Fondateur

Vision et développement des projets immobiliers.



Simona

Direction de l'agence immobilière

Direction de l'agence immobilière et relations clients.



Gabriele

Personal Property Finder

Recherche immobilière et accompagnement dans votre choix.

Une équipe, des compétences et une connaissance du territoire pour vous accompagner de la recherche d'un bien à sa valorisation.

Avant-propos

Acheter une maison en Toscane est un rêve partagé par beaucoup. La douceur de la campagne, les villages enchanteurs et les villes d'art chargées d'histoire invitent à quitter le rythme effréné du quotidien pour retrouver la sérénité au cœur de l'Italie. La Toscane est plus qu'une destination touristique : elle touche l'âme, et l'on s'y sent immédiatement chez soi, accueilli par sa beauté et ses habitants. La région offre une qualité de vie rare : son rythme plus lent et son lien avec la nature permettent de redécouvrir le sens du bien-être et de l'harmonie.

Mais, comme tout grand rêve, l'achat d'un bien ici comporte des défis. Le marché immobilier italien, et toscan en particulier, offre de nombreuses possibilités, mais aussi des complexités difficiles à aborder lorsqu'on ne connaît pas les démarches administratives italiennes. Différences culturelles, barrières linguistiques et diversité des règles peuvent transformer ce rêve en parcours sinueux, avec un risque de malentendus et de déceptions pour qui s'y engage sans accompagnement compétent. Pourtant, c'est précisément en surmontant ces difficultés que l'on peut éprouver l'immense satisfaction de réaliser un rêve qui semblait inaccessible.

C'est pourquoi nous avons écrit ce livre. Il ne s'agit pas seulement d'un guide pratique pour acheter un bien en Toscane, mais d'un compagnon destiné à aider les personnes venues de l'étranger à se sentir à l'aise dans un univers parfois complexe. L'Italie est un pays merveilleux, mais aussi un pays de règles, de documents et de procédures qui peuvent sembler incompréhensibles à ceux qui n'y ont pas grandi. Nous voulons les rendre accessibles et présenter le processus avec le plus de transparence et de clarté possible, pour vous laisser profiter de l'enthousiasme de créer votre nouveau coin de paradis. Avec un accompagnement adapté et les bonnes informations, nous sommes convaincus que chaque difficulté peut être surmontée et que le parcours peut devenir une expérience enrichissante et mémorable.

Dans ce livre, nous explorons les différents aspects de l'achat d'une propriété en Toscane et les questions les plus fréquentes pour les ressortissants étrangers : difficultés d'accès au financement, documents nécessaires et recherche du bien adapté dans un marché aussi fascinant que varié. Ensemble, nous abordons les barrières linguistiques, les démarches qui peuvent ressembler à un labyrinthe et les particularités de la culture locale, dont les habitudes, aussi séduisantes soient-elles, peuvent surprendre. Chacun de ces défis permet aussi de mieux connaître l'Italie et de se sentir membre de cette communauté exceptionnelle, façonnée par des traditions séculaires et un art de vivre qui place les relations humaines au centre.

Vous n'êtes pas seul dans ce parcours. Notre objectif est de vous aider à concrétiser votre rêve en ayant la conviction que chaque étape est maîtrisée. Nous souhaitons que vous avanciez sereinement, sachant qu'un accompagnement adapté et une compréhension claire du processus permettent de surmonter les obstacles. Acheter une maison en Toscane ne devrait pas être une lutte contre l'administration, mais une aventure à vivre avec plaisir, en sachant que des professionnels qui connaissent chaque étape vous accompagnent. De la recherche du bien aux formalités, les difficultés

peuvent être abordées avec l'assistance appropriée ; nous voulons que vous vous sentiez soutenu et en confiance dans chacune de vos décisions.

Notre équipe de conseillers est à votre disposition pour vous accompagner, qu'il s'agisse de trouver le bien adapté à vos besoins, de suivre les négociations ou de traiter les nombreuses démarches administratives et fiscales. Dans ce livre, nous voulons fournir des informations et des conseils pratiques, mais aussi partager notre expérience et notre passion pour la Toscane. Nous savons combien il est important d'avoir à ses côtés un conseiller de confiance, attentif aux détails, aux difficultés et aux possibilités. Les aspects techniques et administratifs ne suffisent pas : il faut aussi comprendre et respecter la culture locale, et apprendre à s'intégrer dans une communauté qui possède une histoire et des traditions propres. Chaque chapitre a été conçu pour apporter les informations dont vous pourriez avoir besoin, tout en vous aidant à vous sentir partie prenante de ce territoire. La Toscane possède quelque chose de magique, qui touche le cœur de ses visiteurs, et nous souhaitons que vous puissiez à votre tour y trouver votre chez-vous, sans stress et avec le soutien des meilleurs interlocuteurs. Votre rêve toscan est à portée de main, et nous sommes là pour vous aider à le réaliser. Il ne s'agit pas seulement d'acheter une maison, mais de trouver un lieu où créer de nouveaux souvenirs, dans une culture qui célèbre la beauté, un rythme plus lent et la qualité de vie. Nous sommes convaincus qu'une démarche éclairée et accompagnée par des professionnels peut transformer un rêve en une réalité tangible et merveilleuse.

A stylized, cursive signature of Leopoldo Manini in black ink.

LEOPOLDO MANINI / FONDATEUR

Pourquoi nous avons écrit ce livre

Nous avons écrit ce livre pour aider les ressortissants étrangers à comprendre et à aborder les défis d'un achat immobilier en Toscane. Acheter une maison en Italie peut sembler complexe et semé d'obstacles, surtout lorsque l'on connaît mal les règles, les démarches administratives et la culture locales. Nous voulons éclaircir ces points et vous donner les informations nécessaires pour avancer sereinement et en connaissance de cause. Notre souhait est que vous profitiez du parcours sans vous sentir submergé par ses complexités, et que chaque étape vous rapproche de votre rêve.

Acheter une propriété en Toscane, c'est entrer dans une culture singulière, faite de traditions, d'histoire et d'un fort sentiment d'appartenance. Ce livre est un guide pratique, mais aussi un soutien et une source d'information pour vous aider à surmonter les difficultés administratives et réglementaires. Notre mission est de rester à vos côtés et de vous apporter l'aide nécessaire pour réaliser votre rêve toscan. Notre expérience des démarches administratives et fiscales nous permet de vous aider à éviter les pièges les plus fréquents et à rendre votre achat aussi fluide que possible. Comprendre le contexte, apprécier les particularités du territoire et s'appuyer sur des personnes qui ont déjà suivi ce chemin sont des conditions essentielles pour transformer une idée en expérience de vie positive.

Acheter une maison en Toscane n'est pas uniquement une question financière ou juridique : c'est aussi un cheminement émotionnel et culturel. Nous vous accompagnons pas à pas, du choix du bien à l'étude des financements, des formalités à la gestion d'éventuels travaux. Ce livre se veut un allié pour vous aider à prendre chaque décision avec confiance et discernement. Les détails, les conseils et les expériences partagés ici viennent de notre passion pour cette terre et de notre volonté de rendre votre rêve non seulement possible, mais inoubliable.

Comment les étrangers perçoivent les Italiens

Lorsqu'il est question d'acheter un bien en Italie, beaucoup de personnes étrangères ont des idées préconçues et des stéréotypes sur les Italiens. On imagine parfois qu'ils ne parlent pas d'autres langues, manquent de professionnalisme dans les affaires et sont imprécis ou peu ponctuels. Le processus est perçu comme extrêmement bureaucratique, et le manque d'organisation pourrait compliquer les démarches d'un acquéreur étranger. Nombre d'acheteurs internationaux redoutent un parcours long et frustrant, ponctué de retards et de difficultés à comprendre les règles locales. Ces stéréotypes s'enracinent dans des expériences passées et dans les témoignages de personnes qui ont abordé le système immobilier italien sans accompagnement adapté.

Il est vrai que l'administration italienne peut être complexe et que les différences culturelles peuvent constituer un obstacle pour qui ne les connaît pas. La langue, les délais et une impression de manque de transparence peuvent rendre un achat immobilier intimidant. Cependant, tous les Italiens ne se ressemblent pas, et les généralisations provoquent souvent des malentendus. Il existe des professionnels fiables et compétents qui s'emploient à surmonter ces difficultés et à proposer un service de qualité.

Nous comprenons les difficultés et les préoccupations des acquéreurs étrangers. Nous savons combien il peut être frustrant de se confronter à un système différent du sien, avec des habitudes et des règles inconnues. C'est précisément pour cette raison que nous cherchons à rendre l'achat aussi fluide que possible, grâce à un accompagnement professionnel qui dépasse la simple intermédiation. Notre expérience du secteur et notre connaissance des besoins des clients internationaux nous permettent d'offrir un service professionnel, attentif aux personnes et orienté vers la résolution des problèmes.

Depuis des années, nous accompagnons des clients étrangers dans les règles italiennes, les barrières linguistiques et les attentes culturelles. Chaque projet représente pour nous une mission : permettre au client de se sentir soutenu et rassuré à chaque étape de l'achat. L'expérience nous a appris l'importance de la précision, de la ponctualité et de la transparence, et nous faisons tout pour intégrer ces valeurs à notre travail.

Notre objectif est finalement de faire évoluer le regard de nos clients. Tous les Italiens ne correspondent pas aux stéréotypes, et nous sommes fiers de représenter une autre réalité. Notre agence réunit des professionnels fiables et expérimentés, prêts à proposer le meilleur service possible. Nous avons aidé de nombreuses personnes à réaliser leur rêve d'acheter en Toscane, et nous sommes prêts à vous accompagner de la même manière.

01

Le marché immobilier toscan

Territoires, villes et types de biens



La Toscane est une terre singulière, connue dans le monde entier pour sa beauté naturelle, son histoire et sa qualité de vie. Ceux qui souhaitent y acheter imaginent souvent les collines du Chianti, les oliveraies à perte de vue ou les rues pavées des villages chargés d'histoire. Mais, au-delà de sa beauté, la Toscane possède un marché immobilier complexe et varié, où chaque zone présente ses propres caractéristiques et dynamiques. L'offre va des villas de luxe dans les lieux les plus recherchés aux anciens casali à rénover dans la campagne. Chaque type de propriété représente un défi et une possibilité particuliers pour ceux qui souhaitent investir dans cette terre de traditions.

1.1 Zones d'intérêt immobilier en Toscane

Chaque zone possède ses particularités. Les pages suivantes vous orientent dans votre recherche ; déterminer un prix nécessite une estimation tenant compte de l'emplacement, de l'état et des caractéristiques du bien. Les références de prix OMI sont publiées par semestre, zone et type d'immeuble : elles servent de comparaison, ne remplacent pas une expertise et ne suffisent pas à décrire les propriétés présentant un caractère particulier. [1]

Chianti

Le Chianti fait partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. Casali, vignobles et paysages ruraux y côtoient l'agriculture et l'accueil touristique. Avant l'achat, vérifiez les accès, la disponibilité de l'eau, l'entretien des terrains et les usages autorisés des dépendances. Un domaine viticole nécessite des évaluations distinctes des bâtiments, des hectares de terrain, des équipements, de la production et du fonds commercial : un prix unique au mètre carré serait trompeur.

Val d'Orcia

Le Val d'Orcia fait partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. Le rapport entre le bâtiment, la vue et son environnement est déterminant. Pour un casale, étudiez l'orientation, l'accès toute l'année, les contraintes et l'éloignement des services. La possibilité d'ajouter une piscine ou une extension doit être vérifiée avant d'attribuer une valeur économique au projet.

Val di Chiana

La Val di Chiana fait partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. Elle associe villages, campagne et réseaux de transport. Cortona et Montepulciano sont des points de référence pour une résidence rurale. Pour les propriétés agricoles, analysez la qualité et la continuité des terrains, l'eau, les contrats existants et la viabilité de l'exploitation.

Crete Senesi

Les Crete Senesi font partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. L'ouverture du paysage et la forme des terrains donnent leur caractère aux propriétés. Pour comparer les biens, il faut tenir compte de la vue, de la voie d'accès, de la stabilité des pentes, des services et du coût de restauration. Un cadre séduisant n'élimine pas les risques techniques ou de gestion.

Versilia

La Versilia fait partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. La distance réelle de la mer, l'intimité et les espaces extérieurs influencent le choix d'une villa. Évaluez le stationnement, l'orientation, l'entretien lié à l'exposition au sel et l'utilisation saisonnière. Acheter dans une localité réputée ne garantit pas à lui seul un rendement.

Maremma

La Maremma fait partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. Campagne, littoral et espaces naturels offrent des cadres très différents. Un bien isolé nécessite des vérifications sur les accès, l'eau, l'assainissement, la connectivité et l'entretien. Si vous envisagez une activité d'hébergement, examinez la destination autorisée, les autorisations et les coûts d'exploitation avant l'achat.

Les îles

Les îles toscanes font partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. L'Elbe, le Giglio et Capraia demandent aussi une attention particulière à la logistique. Transports, disponibilité des entreprises, entretien, approvisionnements et saisonnalité peuvent peser sur le budget. Une vue sur la mer apporte de la valeur, mais ne remplace pas les vérifications sur la conformité et les possibilités d'usage du bien.

Monte Argentario

Monte Argentario fait partie des zones à envisager pour acheter une maison en Toscane. Porto Santo Stefano, Porto Ercole et les secteurs de colline présentent des caractéristiques différentes. Pour un bien panoramique, vérifiez l'accessibilité, le stationnement, l'entretien des extérieurs et les contraintes. Comparez des biens réellement similaires par leur distance de la mer, leur orientation, leur intimité et leur état.



Pienza et les paysages du Val d'Orcia.

1.2. Les villes de Toscane

La Toscane est également connue pour ses magnifiques villes d'art, chacune possédant son charme et son marché immobilier particulier. Examinons les principales villes qui attirent les acquéreurs internationaux.

Florence : Le centre historique, les quartiers résidentiels et les collines environnantes constituent des marchés distincts. L'étage, l'ascenseur, la vue, le bruit, l'état de l'immeuble et les restrictions d'usage touristique peuvent modifier l'intérêt d'un achat.

Lucques : La situation à l'intérieur ou à l'extérieur des remparts, l'accès automobile et les espaces extérieurs influencent l'usage. Pour une villa dans les environs, évaluez également les distances et l'entretien.

Pise : Distinguez les demandes résidentielle, universitaire et touristique. Les transports, les services et les caractéristiques du quartier comptent autant que la proximité des monuments.

Sienne : Dans le centre historique, vérifiez les accès, les parties communes, les contraintes et l'état des structures. La logistique du chantier peut influencer les coûts de restauration.

Montalcino : Pour les casali et les domaines viticoles, distinguez l'estimation de la résidence de celle de l'exploitation agricole, des vignes et des installations de production.

Pienza : Comparez séparément les appartements du bourg et les propriétés rurales. Les vues, les accès et l'état des dépendances nécessitent des vérifications spécifiques.

Montepulciano : Le centre historique et la campagne répondent à des besoins différents. Évaluez les pentes, l'accessibilité, le stationnement et les usages possibles des espaces disponibles.

San Gimignano : Les biens du bourg et les casali des environs nécessitent des comparaisons distinctes. Outre l'emplacement, vérifiez les contraintes, l'état du bâtiment et les conditions d'accès.

Cortona : Pour une maison en ville, examinez les escaliers, le stationnement et les services ; pour un casale, l'eau, la voie d'accès et l'entretien du terrain.

1.3. Les types de propriétés en Toscane

La Toscane offre une diversité singulière de biens immobiliers, chacun possédant son charme et son potentiel d'investissement. Des villas des collines du Chianti aux casali de la campagne, des domaines agricoles aux appartements historiques des villes d'art, la région propose des possibilités pour différents acquéreurs : résidence principale, seconde résidence de vacances ou investissement dans la location touristique. Ce chapitre présente les principaux types de biens disponibles en Toscane, leurs caractéristiques et leur valeur de marché. La variété est considérable, et chaque catégorie possède un attrait et un potentiel propres. Que vous recherchiez une villa de luxe, un casale à la campagne, une exploitation agricole à gérer ou un appartement historique au cœur d'une ville d'art, la Toscane offre de nombreuses possibilités. Chaque type de bien correspond à une approche différente de l'investissement, avec des avantages financiers potentiels et une valeur immatérielle liée à la beauté et à la qualité de vie de la région. Investir en Toscane, ce n'est pas seulement acheter un bien : c'est aussi participer à une culture riche de traditions, d'histoire et de beauté intemporelle. Un accompagnement adapté et une connaissance approfondie du marché peuvent vous aider à trouver le bien qui répond à vos besoins et à réaliser votre rêve de posséder une part de ce territoire.

Villas de prestige

Les villas figurent parmi les propriétés les plus prestigieuses et les plus recherchées de Toscane. Souvent implantées sur des collines panoramiques, elles offrent des vues sur les vignobles et les oliveraies. Ces demeures historiques, parfois construites il y a plusieurs siècles, présentent des éléments architecturaux particuliers : loggias, vastes jardins et parfois petites chapelles privées. On les trouve près des grandes villes d'art comme Florence, Sienne et Lucques ; elles sont souvent entourées de terrains étendus, appréciés pour leur intimité et leur tranquillité.

Le prix d'une villa dépend de son emplacement, de sa qualité architecturale, de son intimité, de son terrain et de son état. L'estimation d'un bien de prestige exige des références comparables soigneusement sélectionnées et une analyse spécifique. Son éventuel usage locatif doit faire l'objet d'un plan financier distinct.

Casali et propriétés rurales

Les casali comptent parmi les propriétés emblématiques de Toscane. Ces maisons de campagne, souvent en pierre et situées dans des lieux panoramiques, se caractérisent par de grands espaces et un style rustique enraciné dans la tradition rurale toscane. Beaucoup ont été restaurées et transformées en résidences confortables tout en conservant leur caractère. Poutres apparentes, cheminées en pierre, sols en terre cuite et vastes portiques ne sont que quelques-uns des éléments qui rendent les casali toscans si particuliers.

Pour un casale, vérifiez les structures, les couvertures, l'humidité, les installations et la destination autorisée des dépendances. La transformation en agriturismo n'est pas automatique : elle suppose une activité agricole et le respect de la réglementation spécifique.

Domaines agricoles

Les domaines agricoles offrent une possibilité particulière à ceux qui souhaitent investir dans la production agricole et vivre dans un environnement rural. La Toscane est célèbre pour ses produits de qualité, notamment le vin, l'huile d'olive et les fromages. Posséder un domaine dans la région peut donc signifier non seulement habiter au milieu de la nature, mais aussi participer à cette production. Les domaines peuvent comprendre vignes, oliveraies, pâturages et bois, et permettre de développer une activité agricole ou de tourisme rural.

Un domaine agricole s'évalue en distinguant bâtiments, terres, cultures, machines, contrats et activités productives. Des compétences immobilières, agronomiques et comptables sont nécessaires. Le prix demandé doit être rapproché des résultats et des investissements requis, et non de la seule surface des bâtiments.

Appartements historiques

Les appartements des centres historiques des villes d'art toscanes constituent une autre catégorie intéressante. Florence, Sienne, Lucques et Pise proposent des appartements dans des immeubles anciens, parfois dotés de fresques d'origine, de hauts plafonds et de détails architecturaux particuliers. Ils sont appréciés par ceux qui souhaitent vivre au contact de la culture et de l'histoire tout en bénéficiant de services à proximité.

Pour un appartement historique, examinez l'état des parties communes, l'ascenseur, les contraintes, la lumière naturelle et les charges de copropriété. Avant de prévoir des recettes de location touristique, vérifiez que l'usage envisagé est permis par les règles applicables à cette adresse et par le règlement de copropriété.

Biens de luxe et demeures historiques

Outre les villas et les appartements historiques, la Toscane propose des demeures anciennes et des biens de luxe particulièrement exclusifs : châteaux, palais et grands domaines, souvent entourés de terrains étendus et dotés de piscines, de vignobles, voire d'héliports. Les demeures historiques peuvent être classées au titre du patrimoine culturel et soumises à des règles de conservation spécifiques. Cela peut compliquer leur gestion, mais offre aussi le privilège de posséder un fragment d'histoire.

Les demeures historiques et les biens de caractère nécessitent une estimation individuelle. Une appellation commerciale comme « luxe » ne détermine pas à elle seule la catégorie cadastrale ou le traitement fiscal : consultez les données cadastrales et vérifiez les conditions de l'opération.

1.4. Investir sur le marché de la location touristique

Le potentiel de revenus de la location touristique est l'une des raisons pour lesquelles de nombreux investisseurs étrangers achètent en Toscane. La région compte parmi les destinations les plus appréciées au monde et attire chaque année des millions de visiteurs intéressés par sa culture, son histoire et sa beauté naturelle. Villas, casali et appartements historiques se prêtent particulièrement à la location de courte durée et peuvent offrir des rendements intéressants aux investisseurs.

Les villas de luxe attirent notamment une clientèle aisée, souvent venue des États-Unis, du Royaume-Uni et d'Allemagne, disposée à payer des montants importants pour un séjour exclusif. Les casali, en particulier ceux aménagés en agriturismo, sont recherchés par les familles et les groupes d'amis qui souhaitent vivre une expérience authentique dans la campagne toscane. Les appartements des centres historiques conviennent aux couples et aux petits groupes désireux de découvrir les richesses culturelles de la région. Pour optimiser le rendement, il est essentiel de travailler avec des professionnels de l'immobilier et de la gestion touristique capables de promouvoir le bien par les canaux adaptés et de proposer un service de qualité aux hôtes. La demande varie selon les zones et les saisons ; il faut également tenir compte des règles locales, qui peuvent différer d'une commune à l'autre et encadrent la location de courte durée.

02

Acheter un bien immobilier en Toscane

Recherche, vérifications et acquisition



Acheter une propriété en Toscane est une expérience enthousiasmante et gratifiante, mais elle exige une préparation attentive et une connaissance du contexte local. Ce chapitre présente les étapes principales, de la recherche initiale à l'acte définitif. Chaque phase comporte ses complexités, notamment pour les personnes qui connaissent mal le système juridique et administratif italien. Il est donc essentiel de disposer des informations nécessaires et, de préférence, de l'appui de professionnels locaux.

2.1. Les étapes fondamentales de l'achat en Toscane

L'achat d'une propriété en Toscane peut être riche en émotions et en satisfactions, mais aussi en difficultés administratives qui paraissent insurmontables à ceux qui connaissent mal les règles italiennes. Ce guide vise à éclaircir ces aspects afin de vous permettre d'aborder chaque étape en connaissance de cause et sans stress. L'administration italienne est souvent perçue comme un obstacle ; une préparation adaptée et l'aide de conseillers expérimentés rendent toutefois les démarches plus simples à gérer.

Les documents nécessaires à l'achat

Pour acheter, il faut une pièce d'identité valide et un codice fiscale italien, à demander à l'Agenzia delle Entrate ou, lorsque cela est possible, au consulat italien. Le codice fiscale identifie le contribuable : ce n'est pas un numéro de sécurité sociale. Le notaire vérifie également la capacité d'acquérir, le régime matrimonial et, pour les ressortissants étrangers, les conditions applicables au cas particulier. Si vous sollicitez un prêt, préparez les justificatifs de revenus, de patrimoine et d'origine des fonds. [2]

Les vérifications immobilières préalables

Les vérifications préalables mobilisent plusieurs compétences. Le notaire examine la propriété, la chaîne des titres, les hypothèques et les inscriptions aux registres immobiliers ; un professionnel technique habilité compare l'état réel aux autorisations de construire et aux documents cadastraux, puis évalue les structures, les installations et l'aptitude à l'occupation. Un plan cadastral exact ne prouve pas à lui seul la conformité urbanistique. Les écarts éventuels doivent être analysés avant de prendre des engagements contraignants : ils ne peuvent pas tous être régularisés. [2]

Le rôle du notaire

En Italie, le notaire joue un rôle essentiel dans l'achat immobilier. Professionnel impartial, il veille au respect de la loi et à la protection des intérêts des deux parties. Il rédige l'acte de vente, vérifie les documents et assure l'enregistrement officiel du transfert de propriété au cadastre et aux registres immobiliers. Il s'assure également de l'absence d'hypothèques ou d'autres contraintes susceptibles d'affecter l'achat. Il collecte et reverse les impôts liés à l'opération, notamment les droits d'enregistrement et les taxes hypothécaire et cadastrale. Le recours à un notaire expérimenté dans les opérations internationales est particulièrement utile aux acquéreurs étrangers : il peut expliquer chaque étape et les aider à éviter des erreurs coûteuses.

Les impôts et frais liés à l'achat

Les impôts varient selon le vendeur, l'application de la TVA et le respect des conditions de l'avantage « prima casa ». Le régime « prezzo-valore », lorsqu'il est admis et demandé, permet d'utiliser une base imposable cadastrale ; il ne s'applique pas automatiquement à chaque achat. La section 2.3 distingue les situations. Prévoyez dans votre budget les honoraires du notaire, les vérifications techniques, l'éventuelle commission d'agence et les frais de financement. [2]

L'acte de vente

L'acte notarié formalise le transfert selon l'accord des parties. Le notaire effectue l'enregistrement fiscal, la transcription aux registres immobiliers et la mise à jour du titulaire au cadastre. Le paiement du solde, l'éventuel dépôt du prix et la remise du bien doivent être réglés par le contrat. [2]

Lors de la signature de l'acte, toutes les conditions convenues dans le contrat préliminaire doivent être remplies : paiement du prix, remise des documents nécessaires et absence de contraintes ou d'hypothèques sur le bien. La présence d'un conseiller expérimenté peut aider à ce que la signature se déroule correctement, sans surprise de dernière minute.

Le transfert des contrats de fourniture

Après l'acte notarié, les contrats d'eau, d'électricité et de gaz doivent être transférés au nom du nouveau propriétaire afin d'éviter d'éventuelles interruptions de service. Le conseiller immobilier s'occupe généralement de ces démarches, ce qui facilite la transition.

2.2. Comment trouver la propriété adaptée

La première étape consiste naturellement à trouver le bien qui vous convient. La Toscane est vaste et variée, avec de nombreuses zones possédant chacune leur attrait. Certains préfèrent la nature préservée de la Maremma, d'autres le caractère historique du Chianti ou les villes d'art comme Florence et Sienne. Définissez vos priorités : emplacement, type de bien (villa, casale ou appartement historique), budget et caractéristiques particulières, comme un terrain, une vue panoramique ou la proximité des services.

Le property finder

Les conseils d'un professionnel de l'immobilier peuvent être décisifs pour trouver le bien adapté. Sa connaissance approfondie du marché local, son accès à des informations non publiques et son expérience vous aident à repérer les possibilités correspondant à vos besoins. La connaissance du territoire permet de déterminer quelles zones répondent le mieux à vos attentes, tant pour la qualité de vie que pour le potentiel d'investissement. Le conseiller peut également vous aider à franchir les obstacles fréquemment rencontrés par les acquéreurs étrangers, notamment la langue et la compréhension des règles. L'environnement du bien compte aussi : collines viticoles du Chianti, plages de la Versilia et villages médiévaux de l'arrière-pays offrent des cadres très différents. Chaque zone possède des caractéristiques qui influencent sa valeur et son attrait. Un conseiller expérimenté peut vous les présenter clairement pour vous aider à choisir le lieu adapté à votre projet de vie ou d'investissement.

Exemple pratique : pour comparer deux villas dans le Chianti, le property finder peut rapprocher le prix demandé d'une estimation des travaux, des frais d'achat et des futures dépenses de fonctionnement. Un prix inférieur à celui des biens rénovés ne suffit pas à établir qu'il s'agit d'une bonne affaire.

L'offre d'achat et le contrat préliminaire de vente

Une offre acceptée dont l'acceptation a été communiquée peut déjà constituer un contrat préliminaire contraignant. Avant de signer, définissez le bien, le prix, les échéances, les documents et les conditions suspensives, notamment celles liées au prêt ou à la régularisation d'écarts. Le dépôt est convenu entre les parties : 10 % n'est pas une obligation légale. La caparra confirmatoria et l'acompte ont des fonctions différentes et doivent être qualifiés sans ambiguïté. [3]

Le contrat préliminaire doit être enregistré dans les 30 jours de sa conclusion. Un droit d'enregistrement de 200 euros est dû, ainsi que le droit de timbre selon la forme de l'acte. Pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 2025, les dépôts et acomptes non soumis à la TVA sont taxés à 0,5 %, ou au taux inférieur applicable au contrat définitif ; l'impôt proportionnel est imputé lors de l'acte définitif. Les acomptes soumis à la TVA suivent le régime correspondant. L'enregistrement fiscal et la transcription aux registres immobiliers sont distincts : la transcription par le notaire offre une protection supplémentaire contre les inscriptions préjudiciables ultérieures. [3, 4]

Exemple : une condition suspensive de financement, rédigée avec des délais et des modalités précis, peut protéger l'acquéreur si la banque n'accorde pas le prêt. Elle doit être convenue avant la signature, avec l'aide d'un professionnel.

Le financement

De nombreux acquéreurs étrangers financent une partie de leur achat en Toscane par un prêt immobilier. Les banques italiennes proposent des prêts aux ressortissants étrangers, mais les conditions peuvent différer de celles appliquées aux Italiens. Elles demandent généralement des justificatifs détaillés de revenus, de patrimoine et de solvabilité.

Obtenir un prêt en Italie peut prendre du temps, avec des démarches complexes pour qui connaît mal le système bancaire. Un conseiller spécialisé dans le financement immobilier peut vous aider à préparer le dossier, à échanger avec les banques et à rechercher les conditions disponibles les plus adaptées. Cet accompagnement peut faciliter les démarches et l'obtention d'un financement avantageux en matière de taux et de durée.

Comparez les propositions bancaires actuelles à l'aide de la fiche d'information standardisée européenne (PIES) et du taux annuel effectif global italien (TAEG), en tenant compte de la durée, du taux fixe ou variable et des frais exclus de cet indicateur. Une banque finance généralement jusqu'à 80 % de la valeur expertisée, mais peut demander un apport plus élevé ; dépasser ce niveau dépend de garanties supplémentaires. L'accord n'est pas automatique. [5]

Exemple pratique : comparez deux offres pour le même montant, la même durée et le même échéancier. Un taux nominal inférieur ne garantit pas un coût global inférieur si les commissions et

autres frais sont plus élevés. Les anciens taux présentés dans des simulations ne représentent pas des offres actuelles.

Les vérifications juridiques et techniques

Une fois un bien repéré, les vérifications juridiques et techniques sont essentielles pour que l'opération se déroule correctement et pour prévenir les mauvaises surprises. Elles portent sur sa situation cadastrale, urbanistique et structurelle.

Sur le plan juridique, il faut vérifier que le propriétaire dispose des droits nécessaires pour vendre et qu'aucune contrainte ou hypothèque ne complique l'opération. Un juriste ou le notaire peut participer à ces contrôles, en analysant les documents cadastraux et en vérifiant les autorisations et certificats. En Italie, le notaire joue un rôle central dans la légalité des transactions immobilières ; son conseil est indispensable pour avancer en confiance.

Sur le plan technique, l'état du bien doit être examiné : structures, installations électriques et sanitaires, infiltrations ou humidité éventuelles. Un professionnel technique expérimenté peut effectuer une visite détaillée et établir un rapport complet identifiant les travaux nécessaires. Cette étape est particulièrement importante pour un casale ou une villa historique susceptible de nécessiter une rénovation importante.

Les vérifications juridiques et techniques ne doivent jamais être négligées, car une irrégularité peut entraîner des coûts supplémentaires ou des complications. Aborder seul cette étape peut être risqué : les règles italiennes sont complexes et varient souvent selon le lieu. Les professionnels qualifiés vous aident à identifier les risques avant l'achat et à comprendre les aspects techniques et juridiques du bien ; ces vérifications ne garantissent pas l'absence de tout risque.

Exemple pratique : des infiltrations ou des problèmes de toiture constatés lors de la visite nécessitent un diagnostic et un devis. Leur coût peut influencer la négociation, mais il doit être documenté et apprécié avec les autres risques du bien.

L'acte notarié

L'acte notarié constitue l'étape finale de l'achat : la propriété est officiellement transférée du propriétaire actuel au nouvel acquéreur. Il est rédigé et reçu par le notaire, chargé de vérifier la légalité de l'opération et le respect des conditions convenues.

Le notaire vérifie la propriété et les inscriptions immobilières, et recueille les déclarations exigées par la loi. Le contrôle matériel de la conformité urbanistique et cadastrale et de l'état du bâtiment relève d'un professionnel technique habilité : l'acte ne remplace pas cette évaluation. [2]

L'intervention du notaire est obligatoire pour les transactions immobilières en Italie ; il protège les deux parties en veillant au respect de la loi. Choisir un professionnel expérimenté est essentiel, notamment pour les acquéreurs étrangers qui connaissent mal le système juridique italien. Sans accompagnement, cette étape peut être complexe et exposer à des malentendus ou à des erreurs susceptibles de compromettre l'opération. Un conseil compétent permet de traiter les différents aspects correctement et de limiter les risques ultérieurs.

Exemple pratique : une hypothèque révélée par les contrôles doit être traitée avant le transfert. Il faut convenir avec le notaire des modalités de remboursement et de radiation et, si nécessaire, du dépôt du prix.

Fiscalité, coûts et honoraires du notaire

L'achat d'une propriété en Toscane implique des coûts et des impôts à envisager dès le départ. Outre le prix, plusieurs taxes sont dues selon le type de bien et votre situation, par exemple votre résidence en Italie ou l'achat d'une seconde habitation.

Avant d'estimer les impôts, identifiez votre cas dans le tableau de la section 2.3. Les achats soumis aux droits d'enregistrement et ceux soumis à la TVA utilisent des bases et des montants différents. Demandez au notaire un décompte séparant impôts, honoraires et débours. [2]

Les frais notariés constituent un poste important et peuvent varier sensiblement selon la valeur du bien et la complexité de l'acte. Ils comprennent les dépenses de transcription aux registres immobiliers et les vérifications juridiques nécessaires. Ils peuvent représenter une part significative du coût total et doivent être inclus dans le budget.

Il faut également prévoir les vérifications techniques et juridiques du bien. Comme indiqué précédemment, son état et sa conformité urbanistique et cadastrale nécessitent une évaluation précise. Celle-ci peut mobiliser un technicien spécialisé, tel qu'un geometra ou un ingénieur, dont les honoraires dépendent de la complexité du travail. Un accompagnement qualifié est essentiel pour effectuer correctement ces contrôles et éviter des difficultés ultérieures.

Si vous financez l'achat par un prêt, prévoyez aussi les frais de dossier bancaire, les assurances obligatoires et l'expertise immobilière. Certaines banques appliquent des frais d'intermédiation ou d'autres frais administratifs. Sans aide professionnelle, vous risquez de sous-estimer ces dépenses et de fragiliser votre plan financier.

Le conseil d'un spécialiste aide aussi à planifier les coûts et les impôts, à mesurer les implications financières de l'achat en Toscane et à éviter des surprises susceptibles de compromettre l'investissement. Connaître les dépenses à l'avance permet de mieux organiser son budget et de choisir en connaissance de cause. Agir seul peut sembler économique, mais comporte souvent des risques qui peuvent coûter beaucoup plus cher à long terme.

Exemple indicatif : une rendita catastale de 1 000 euros, lorsque le régime prezzo-valore s'applique et que les conditions prima casa sont remplies, donne une base imposable de 115 500 euros. À 2 %, l'impôt est de 2 310 euros ; avec 50 euros de taxe hypothécaire et 50 euros de taxe cadastrale, le total atteint 2 410 euros. Les honoraires et les autres frais sont exclus. Ce calcul ne s'applique pas aux achats soumis à la TVA. [2]

Après l'achat

Après l'achat d'une propriété en Toscane, certaines formalités restent nécessaires, notamment le transfert des contrats d'eau, d'électricité, de gaz et des autres fournitures. Cette étape permet de mettre les abonnements au nom du nouveau propriétaire et d'éviter des problèmes de service. L'agent immobilier peut s'en charger pour simplifier et accélérer les démarches après la vente. Il est conseillé d'en parler au Property Finder pendant les dernières étapes de l'achat afin de préparer les opérations. Le transfert peut aussi nécessiter des échanges avec les fournisseurs pour les relevés de compteurs et, si besoin, la signature de nouveaux contrats. Confier ces tâches à un agent permet d'éviter des erreurs et de gagner du temps, notamment pour les acquéreurs étrangers peu familiarisés avec l'administration italienne. Cet accompagnement après la vente est un avantage supplémentaire du recours à des conseillers expérimentés.

2.3. La fiscalité immobilière italienne pour les acquéreurs étrangers

L'achat, la détention, la location et la vente obéissent à des règles différentes. Ce panorama reflète les vérifications effectuées le 6 septembre 2026 ; les sources numérotées figurent en fin de guide. Pour un calcul individuel, il faut connaître la catégorie cadastrale, la rendita catastale, les parties à l'opération et l'usage prévu.

Les impôts sur l'achat de logements

Opération	Impôt principal	Autres impôts
Vendeur particulier ou entreprise, vente exonérée de TVA ; prima casa	Droit d'enregistrement 2 %, minimum 1 000 €	Taxe hypothécaire 50 € + taxe cadastrale 50 €
Vendeur particulier ou entreprise, vente exonérée de TVA ; sans avantage	Droit d'enregistrement 9 %, minimum 1 000 €	Taxe hypothécaire 50 € + taxe cadastrale 50 €
Entreprise, vente soumise à TVA ; prima casa	TVA 4 %	Enregistrement 200 € + taxe hypothécaire 200 € + taxe cadastrale 200 €
Entreprise, vente soumise à TVA ; autre logement hors A/1, A/8, A/9	TVA 10 %	Enregistrement 200 € + taxe hypothécaire 200 € + taxe cadastrale 200 €
Entreprise, vente soumise à TVA ; A/1, A/8, A/9	TVA 22 %	Enregistrement 200 € + taxe hypothécaire 200 € + taxe cadastrale 200 €

Le tableau concerne les achats ordinaires de logements, et non les terrains ou les locaux professionnels. Les ventes d'entreprises sont généralement exonérées de TVA, avec des exceptions,

notamment les ventes par le constructeur ou l'entreprise de rénovation dans les cinq ans suivant les travaux, ainsi qu'au-delà lorsque l'option légale est exercée. La TVA est calculée sur le prix payé. [2]

Prezzo-valore : la base imposable ne correspond pas toujours au prix

Lorsque les conditions sont réunies, un acquéreur personne physique agissant hors de son activité professionnelle ou commerciale peut demander au notaire le régime prezzo-valore pour les logements et leurs dépendances soumis aux droits d'enregistrement proportionnels. La base est la rendita catastale majorée de 5 %, multipliée par 110 avec l'avantage prima casa ou par 120 sans cet avantage. Le prix réel doit néanmoins être déclaré. [2]

Exemple indicatif sans avantage : rendita catastale de 1 000 € $\times$ 1,05 $\times$ 120 = 126 000 €. Droit d'enregistrement : 126 000 € $\times$ 9 % = 11 340 €. Avec les taxes hypothécaire et cadastrale, le total des trois impôts est de 11 440 €. Le coefficient utilisé pour l'IMU est différent et ne doit pas être confondu avec celui de l'achat.

Prima casa : conditions et délais

« Prima casa » est un avantage fiscal ; cela ne signifie pas simplement « premier bien acheté ». Les catégories A/1, A/8 et A/9 sont exclues. En règle générale, le bien doit être situé dans la commune de résidence ou dans celle où la résidence sera transférée sous 18 mois ; la loi prévoit d'autres situations. Les droits détenus sur d'autres logements et les déclarations à faire dans l'acte doivent également être vérifiés. [2]

Si vous possédez déjà un logement acquis avec cet avantage, vous pouvez, sous les conditions prévues, acheter le nouveau en vous engageant à vendre le précédent dans les deux ans : ce délai a été allongé par la loi de finances 2025. Ne le confondez pas avec le délai d'un an pour racheter après une vente dans les cinq ans afin d'éviter la perte de l'avantage. Acheter un logement ne confère automatiquement ni résidence fiscale ni droit de séjour en Italie. [2, 6]

Terrains agricoles et bâtiments ruraux

Pour l'achat ordinaire de terrains agricoles par des personnes autres que les cultivateurs directs et entrepreneurs agricoles professionnels affiliés au régime social, le droit d'enregistrement est généralement de 15 %, avec un minimum de 1 000 euros, auquel s'ajoutent 50 euros de taxe hypothécaire et 50 euros de taxe cadastrale. Le régime piccola proprietà contadina, lorsqu'il s'applique, prévoit des droits d'enregistrement et hypothécaires fixes et une taxe cadastrale de 1 %. La seule possession d'un numéro de TVA agricole ne suffit pas à ouvrir droit à cet avantage. [7]

Un logement rural et un bâtiment affecté à une exploitation agricole sont deux choses différentes. Pour l'IMU, les bâtiments ruraux instrumentaux ont un taux de base de 0,1 %, que la commune peut réduire jusqu'à zéro : il n'existe pas d'exonération générale. L'usage réel et les critères de ruralité doivent être vérifiés. Les éventuels avantages concernant les terrains répondent à leurs propres conditions. [8]

Prêts immobiliers et frais professionnels

Pour les financements à moyen et long terme relevant de l'impôt substitutif, celui-ci est normalement de 0,25 % du montant versé, et de 2 % pour l'achat, la construction ou la rénovation de logements ne remplissant pas les conditions prima casa. Ce n'est pas un pourcentage du prix du bien. Vérifiez le régime, les déclarations et les frais dans l'offre bancaire. Les services d'agence et les prestations professionnelles sont facturés selon les conditions contractuelles ; ajoutez la TVA et les autres charges lorsqu'elles sont dues. [5]

IMU, TARI et résidence principale

La TASI a été supprimée à compter de 2020 dans le cadre de la nouvelle IMU. L'exclusion de l'IMU concerne la résidence principale, sauf les catégories A/1, A/8 et A/9, et suppose à la fois une résidence enregistrée et une occupation habituelle. L'achat avec l'avantage prima casa ne suffit pas. Le montant dépend de la rendita catastale, de la catégorie, du taux communal, de la quote-part et des mois de détention : utilisez le barème communal applicable à l'année concernée. [9]

La TARI et ses éventuelles réductions dépendent du règlement communal et de l'usage des locaux. Ne présumez pas une exonération parce que le bien sert uniquement aux vacances. Ajoutez au budget annuel assurances, fournitures, entretien, charges de copropriété et éventuels frais de gestion.

La vente : quand une plus-value peut être imposable

Pour les ventes de particuliers, une plus-value peut être imposable si le bien est cédé dans les cinq ans de l'achat ou de la construction, sous réserve des exclusions légales, notamment la succession et l'usage comme résidence principale pendant la majeure partie de la période concernée. Dans les cas admis, vous pouvez demander au notaire l'impôt substitutif de 26 % au lieu de l'imposition ordinaire : il ne s'agit pas d'un prélèvement automatique sur toutes les ventes. [10]

Depuis 2024, un régime spécifique concerne aussi les immeubles dont les travaux Superbonus se sont achevés au plus dix ans auparavant, avec des exclusions et des règles particulières sur les coûts déductibles. « Après cinq ans, aucun impôt n'est dû » n'est donc pas une règle universelle. Les terrains constructibles et les activités professionnelles suivent des règles distinctes. La différence financière entre recettes et investissement ne correspond pas nécessairement à la plus-value fiscale. [10]

Acquéreurs internationaux et régime des nouveaux résidents

Les conventions contre la double imposition et les règles du pays de résidence concernent les personnes qui achètent depuis l'étranger. L'achat immobilier n'ouvre pas à lui seul l'accès au régime des nouveaux résidents. Pour les transferts de résidence relevant des règles en vigueur depuis le 1er janvier 2026, l'impôt substitutif sur les revenus étrangers prévu à l'article 24-bis du TUIR est passé à 300 000 euros par an et à 50 000 euros par membre de famille inclus. Les transferts antérieurs suivent leurs règles de prise d'effet respectives ; le régime comporte des conditions et des exclusions et ne remplace pas la fiscalité ordinaire du bien italien. [11]

2.4. Entretien courant et travaux importants

Après l'achat, maintenir le bien en bon état est essentiel pour préserver sa valeur. L'entretien courant comprend le nettoyage, le jardin, le contrôle des installations électriques et sanitaires et la toiture. Il prévient les dégradations et réduit le risque de travaux coûteux à l'avenir. Il faut aussi prévoir les dépenses récurrentes : IMU (impôt municipal immobilier), factures d'électricité ENEL, eau et TARI (taxe sur les déchets). L'estimation annuelle doit utiliser la rendita catastale du bien et le taux communal, ainsi que les contrats de fourniture et les devis d'entretien actuels. Les factures d'eau et d'électricité dépendent des consommations et peuvent être importantes en été, lorsque le bien est davantage utilisé ou loué. L'entretien extraordinaire comprend des interventions plus lourdes : rénovation d'une partie de la maison, remplacement d'installations ou d'éléments structurels endommagés. Pour ceux qui ne résident pas en permanence en Italie, cette gestion peut être complexe. Un gestionnaire local peut veiller à la réalisation rapide et professionnelle des travaux nécessaires.

Exemple pratique : des contrôles programmés des toitures et des évacuations permettent de repérer des infiltrations avant des dégâts plus étendus. Conserver les comptes rendus aide à définir les interventions et leur priorité.

2.5. Location touristique

Louer le bien lorsqu'il n'est pas utilisé peut contribuer aux frais de détention. Le résultat dépend toutefois des tarifs réels, des nuitées vendues, des coûts, des impôts et des règles locales. Avant d'investir, vérifiez que l'activité est autorisée et établissez un plan intégrant aussi la basse saison. Le chapitre 5 présente les obligations actualisées et des simulations clairement désignées comme telles.

Les rendements doivent être rapportés au capital total après avoir défini les coûts inclus. Un pourcentage sans période, base de calcul ni données documentées ne permet pas de comparer deux investissements.

2.6. Valoriser la propriété

Après avoir acheté en Toscane, vous pouvez envisager des projets pour valoriser votre bien : rénovation, améliorations esthétiques, piscine, jardin entretenu ou dépendance pour les invités. Ces interventions améliorent la qualité de vie et peuvent aussi augmenter sensiblement la valeur de marché. Il faut les planifier avec soin en comparant les coûts et les bénéfices potentiels. Un architecte ou geometra local peut vous aider à élaborer un projet conforme aux règles et adapté au bien. Il faut également tenir compte des délais d'autorisation, car les procédures italiennes peuvent être longues et complexes.

Une piscine, un logement pour les invités et une amélioration énergétique peuvent accroître l'usage et l'attrait du bien. La hausse de valeur n'est pas un pourcentage fixe : elle s'estime en comparant le coût complet des travaux à une estimation prudente du bien terminé et à la demande réelle.

2.7. Le Personal Property Finder

L'achat immobilier, particulièrement dans une région comme la Toscane, peut rapidement devenir complexe et exigeant. Faire appel à un Personal Property Finder permet de bénéficier d'un conseiller expérimenté pour simplifier le parcours et optimiser la recherche et l'achat. Quels sont les avantages concrets de cet accompagnement ? Voici les principales raisons.

Une connaissance approfondie du marché local

Le Personal Property Finder connaît le marché local et les détails qui échappent souvent aux acheteurs inexpérimentés. Il connaît les secteurs intéressants pour investir, les tendances et les biens pouvant présenter un potentiel de valorisation. Ces connaissances sont importantes pour effectuer un achat stratégique et éclairé et optimiser la valeur de l'investissement. Avec son histoire et sa beauté naturelle, la Toscane possède un marché complexe et varié, chaque zone ayant ses caractéristiques. Un spécialiste local peut repérer les possibilités dans les secteurs en développement et les contextes adaptés à un investissement à long terme. Il peut également analyser l'évolution des prix, les cycles du marché et les perspectives. Son conseil aide à identifier les biens proposés et le moment le plus adapté pour conclure l'achat.

L'accès à des possibilités exclusives

Les biens les plus recherchés ne sont parfois jamais proposés sur le marché ouvert : ils se vendent discrètement par un réseau de contacts de confiance. Un Personal Property Finder a accès à ces possibilités « off-market » et peut présenter des biens qui seraient autrement inaccessibles. Cet accès représente un avantage pour ceux qui recherchent une propriété particulière ou une possibilité hors du marché classique. Les biens off-market sont souvent recherchés pour leur singularité et pour la possibilité de négocier sans la pression de la concurrence ouverte.

Grâce aux relations professionnelles nouées au fil des années, le Property Finder peut repérer ces possibilités avant leur diffusion publique. C'est particulièrement intéressant pour les investisseurs qui recherchent des biens de prestige ou des emplacements prisés, comme les collines du Chianti ou les villas en bord de mer de la Versilia.

Gagner du temps et réduire le stress

Trouver le bon bien peut être long et stressant, notamment lorsque l'on ne réside pas dans la région visée. Le Personal Property Finder suit l'ensemble du parcours : recherche préliminaire, sélection des propriétés intéressantes, visites et analyse documentaire. Le client peut ainsi se concentrer sur les décisions finales, gagner du temps et réduire le stress des formalités. Pour les personnes très occupées ou vivant à l'étranger, cet accompagnement facilite la gestion de l'ensemble du processus. Le Property Finder filtre aussi les biens selon les critères précis du client et ne présente que ceux qui répondent à ses besoins. Cela évite des visites inutiles et permet de se concentrer sur les possibilités les plus pertinentes.

Un conseil personnalisé et objectif

Le Personal Property Finder travaille exclusivement pour son client, sans conflit d'intérêts. Son objectif est de trouver le bien correspondant le mieux aux besoins du client, sans pression liée à la vente. Le conseil est personnalisé : chaque souhait et exigence est écouté avec attention, puis les options sont sélectionnées sur cette base. Le conseiller apporte également un regard objectif pour évaluer clairement les avantages et les inconvénients de chaque propriété.

Cette objectivité est essentielle, car l'achat immobilier est souvent émotionnel. Un professionnel qui analyse rationnellement chaque détail permet de décider en connaissance de cause et d'éviter des erreurs coûteuses. Le Property Finder peut proposer des évaluations réalistes, tenant compte du potentiel de rénovation, des coûts futurs d'entretien et des perspectives de valorisation.

L'accompagnement dans la négociation du prix

Un autre avantage important du Personal Property Finder est son soutien dans les négociations. Négocier un prix immobilier peut être complexe et nécessite des compétences spécifiques. Grâce à son expérience et à sa connaissance du marché, il peut négocier pour le client afin d'obtenir les meilleures conditions possibles, sans que celui-ci se sente dépassé. Une négociation efficace ne se limite pas à réduire le prix : elle peut porter sur un échéancier souple, l'inclusion du mobilier ou des améliorations structurelles à réaliser avant la vente. Chaque détail est suivi pour permettre à l'acquéreur de tirer le meilleur parti de son achat.

La gestion des formalités administratives

Acheter dans un autre pays suppose de traiter des démarches complexes, des règles et des obligations fiscales parfois difficiles à comprendre. Le Personal Property Finder suit les formalités administratives, notamment les échanges avec les notaires, les avocats et les agents immobiliers locaux, pour favoriser le respect des règles et le bon déroulement de l'achat. Il peut également coordonner les vérifications techniques et juridiques afin de repérer les irrégularités ou les problèmes cachés susceptibles d'entraîner des difficultés ultérieures. Ce suivi et cette attention aux détails sont essentiels pour prévenir les mauvaises surprises et sécuriser l'acquisition.

Une approche adaptée aux investisseurs étrangers

Pour les acquéreurs internationaux, le Personal Property Finder coordonne la recherche, les inspections et la comparaison des options. Les vérifications fiscales, juridiques et techniques relèvent des professionnels compétents. Avant de prévoir une activité touristique ou une rénovation, l'équipe doit en évaluer la faisabilité, les coûts et les exigences. Notre service accompagne le client aux différentes étapes de la recherche et de l'achat.

03

Valorisation immobilière et projets de rénovation

Conception, matériaux et durabilité



Valoriser une propriété signifie mieux l'adapter à son usage et préserver sa qualité dans le temps. Le projet doit partir de l'état réel du bâtiment et d'un budget complet. Un rafraîchissement, une rénovation des installations et la restauration structurelle d'une ruine ne se comparent pas avec un prix unique au mètre carré. Pour estimer les travaux, le technicien établit un métré quantitatif et estimatif, consulte le *Prezzario Toscana 2026* et compare les devis actuels des entreprises. Ce bordereau est une référence technique, pas un devis pour un chantier particulier. [12]

3.1. Conception et design

La conception est essentielle à la valorisation d'un bien en Toscane. Avant toute rénovation, un projet détaillé doit tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et de vos besoins. Il ne s'agit pas seulement d'esthétique, mais aussi de fonctionnalité, de performance énergétique et de durabilité. Un architecte expérimenté permet d'optimiser les espaces, de respecter les règles locales et de valoriser le caractère historique. Le projet doit aussi intégrer l'aménagement intérieur : matériaux, couleurs et mobilier. Une conception adaptée peut rendre le bien plus attractif pour les locataires et les acquéreurs potentiels. Les matériaux locaux, comme le cotto toscan, la pierre naturelle et le bois, peuvent créer une atmosphère authentique et accueillante, fidèle aux traditions de la région.

3.2. Autorisations de construire

Avant de concevoir les travaux, le technicien vérifie l'état légitime du bâtiment, sa destination et les contraintes. Le titre requis dépend de la catégorie des interventions : *edilizia libera*, CILA, SCIA ou permis de construire. Les autorisations paysagères et patrimoniales et les démarches structurelles, lorsqu'elles sont nécessaires, restent distinctes du titre de construction. Toutes les interventions ne suivent pas la même procédure, et l'absence de travaux structurels n'exclut pas d'autres contraintes. [13]

Rénover une villa en bord de mer

Les villas du littoral toscan, notamment en Versilia et au Monte Argentario, sont recherchées pour leur charme et leur proximité de la mer. Des équipements comme une piscine, un espace de détente avec spa ou une terrasse panoramique peuvent contribuer à leur valorisation. Une piscine nécessite une étude de faisabilité, un projet et un devis comprenant les aménagements extérieurs, les installations et la gestion.

Pour une villa de bord de mer, comparez les coûts de la piscine, de la terrasse et des intérieurs à leur utilité réelle et aux dépenses annuelles supplémentaires. L'investissement ne se traduit pas automatiquement par une hausse équivalente du prix de vente.

Rénover un casale à la campagne

Les casali des collines du Chianti ou du Val d'Orcia incarnent le souhait de vivre près de la nature, dans des paysages remarquables. Leur rénovation exige souvent des travaux importants pour préserver leur caractère tout en améliorant le confort et la performance énergétique : restauration des murs en pierre, remplacement de la toiture, panneaux solaires ou piscine. Le coût doit être établi par un métré propre au projet, intégrant l'accessibilité du chantier, les matériaux, les installations et les finitions.

Dans un casale, la toiture, l'humidité et la structure passent avant les finitions. L'ordre des travaux doit éviter de refaire certaines tâches et prévoir une réserve pour les imprévus.

Rénover un appartement en centre historique

Les appartements des centres historiques de Florence, Sienne ou Lucques sont recherchés par les visiteurs et par ceux qui souhaitent vivre au contact de l'art et de l'histoire. Leur valorisation passe souvent par une amélioration énergétique et du confort sans altérer le caractère du bâtiment. Restaurer des plafonds ornés de fresques, récupérer les sols en terre cuite ou poser des menuiseries de qualité peut contribuer à leur valeur. Les coûts doivent être estimés pour le projet et sa logistique de chantier.

Pour un appartement historique, vérifiez les interventions possibles sur les plafonds, les sols et les installations avec la copropriété et les techniciens. La valeur de la restauration dépend aussi de la qualité de la documentation et de l'entretien.

3.3. Matériaux et techniques de construction

Le choix des matériaux et des techniques est essentiel pour valoriser une propriété en Toscane et répondre aux attentes du marché. Voyageurs et acquéreurs sont attentifs à l'association de l'authenticité et du confort contemporain, d'où l'intérêt d'un équilibre entre éléments rustiques et modernes. Comme indiqué précédemment, le marché recherche des expériences authentiques, des espaces privés et des solutions durables. Répondre à ces attentes exige de connaître les tendances, mais aussi d'agir concrètement sur les différents aspects du bien.

Imaginez un casale qui conserve le charme du passé tout en offrant le confort et l'élégance d'une habitation moderne. Cet équilibre entre tradition et innovation dépasse le seul choix esthétique : il exprime un attachement au territoire et à son histoire, rendus accessibles à de nouvelles générations de visiteurs et d'investisseurs. Ce chapitre explore la valorisation de différents biens, du casale à la villa de bord de mer, avec des matériaux de qualité et des techniques innovantes respectant le style toscan et les besoins actuels.

Valoriser les casali : un style rustique contemporain

Les casali toscans font rêver ceux qui souhaitent vivre l'authenticité de la campagne italienne. Paysages et villages invitent à imaginer une vie plus lente, en harmonie avec la nature. Pour valoriser un casale, il est important de préserver son caractère rural tout en y associant des éléments modernes répondant aux attentes des hôtes. Des matériaux authentiques comme la terre cuite et les sols en bois véritable sont essentiels à cet attrait. Le cotto, apprécié pour les sols, apporte chaleur et authenticité ; le parquet massif ajoute élégance et confort. Mieux vaut choisir des finitions qui mettent en valeur la beauté naturelle du bois et préservent l'atmosphère accueillante des maisons rurales. Le bruit apaisant des pas sur le parquet, la chaleur de la terre cuite les soirs d'été : ces détails contribuent à une expérience particulière. Les poutres apparentes sont un trait distinctif des casali. Éclaircir les poutres et les plafonds en bois est une technique appréciée aujourd'hui : elle apporte de la lumière et un aspect plus contemporain sans perdre le charme de la structure d'origine. Elle équilibre le caractère rustique et une ambiance plus actuelle et aérée. Les poutres blanchies conservent l'histoire de la maison tout en l'inscrivant dans le présent, pour créer un lieu où l'on se sent chez soi. Les fenêtres et les portes comptent aussi. Des teintes claires tirant vers le gris ou le bleu pâle apportent une touche contemporaine sans bouleverser le style rural. Des menuiseries de qualité, isolantes et durables améliorent également la performance énergétique, recherchée par les visiteurs et les acquéreurs. Des couleurs à la qualité des menuiseries, chaque détail contribue à une atmosphère élégante et soignée, adaptée à un public exigeant.

Valoriser les villas de bord de mer : élégance et durabilité

Les villas du littoral toscan, notamment de la Versilia ou du Monte Argentario, intéressent ceux qui recherchent un bien de luxe dans un lieu privilégié. Pour les valoriser, il faut tenir compte du climat et choisir des matériaux et des solutions associant beauté, résistance et confort. Des matériaux de qualité comme le marbre et le travertin conviennent aux sols et aux revêtements. Ils apportent une apparence élégante et sont durables et adaptés au contexte côtier. Le travertin, par exemple, convient aux terrasses et patios grâce à sa résistance aux intempéries. Le marbre, par son raffinement naturel, donne un caractère particulier à la villa. L'exposition au sel impose des menuiseries résistantes. L'aluminium anodisé ou le PVC de qualité favorisent la durée de vie et limitent l'entretien. Un parement en pierre peut aussi limiter l'érosion liée au sel et donner à la villa un aspect naturel en harmonie avec le paysage. Chaque élément doit être choisi pour sa beauté et sa résistance afin de préserver le bien dans le temps. Une piscine est un équipement important pour une villa côtière et peut augmenter sensiblement sa valeur perçue. Une piscine à débordement avec vue panoramique peut attirer une clientèle haut de gamme. Un spa privé avec sauna ou hammam ajoute un équipement susceptible de rendre le séjour plus exclusif. Imaginez une soirée d'été au bord de l'eau ou un moment au hammam au coucher du soleil : ces détails rendent l'expérience mémorable. Pour améliorer la durabilité, on peut prévoir des bornes de recharge et étudier la géothermie ou le solaire. Ces solutions réduisent l'impact environnemental et sont appréciées par les voyageurs sensibles à ces enjeux. La durabilité implique de prendre soin de la maison, mais aussi du territoire qui l'entoure, en renforçant le lien entre le bien et son cadre naturel.

Valoriser un bien en pensant à l'avenir

Lorsqu'on valorise une propriété en Toscane, il faut regarder au-delà des besoins actuels. Les rénovations et améliorations doivent aussi tenir compte d'une éventuelle revente. Des matériaux de qualité et des solutions techniques avancées renforcent l'attrait touristique et la valorisation dans le temps. Les préférences des voyageurs évoluent : anticiper ces tendances aide à conserver la compétitivité du bien. Associer rustique et contemporain dans un casale, ou élégance et durabilité dans une villa de bord de mer, répond à un public exigeant et vise à maintenir l'attrait de la propriété. Valoriser en Toscane signifie donc investir dans la qualité, l'authenticité et la durabilité, à l'équilibre entre tradition et innovation. Le bien peut ainsi devenir un lieu recherché, tant par les voyageurs souhaitant une expérience particulière que par les acquéreurs intéressés par un investissement de valeur. Chaque décision prise aujourd'hui engage l'avenir : celui d'un lieu apprécié de ses hôtes, dont la valeur financière et affective peut grandir et qui crée un lien durable avec ceux qui y vivent. Valoriser une maison signifie également la rendre plus efficace et durable : consommer moins d'énergie, respecter l'environnement et améliorer le confort. Plusieurs solutions sont possibles. Les panneaux solaires utilisent le soleil pour produire de l'électricité ou chauffer l'eau. Dans une région ensoleillée comme la Toscane, ils peuvent réduire les factures et l'impact environnemental. La géothermie utilise la chaleur naturelle du sol pour chauffer ou rafraîchir la maison. Elle présente un intérêt particulier pour les grandes propriétés, comme les casali et les villas, car elle contribue à réduire les émissions et les coûts énergétiques. La domotique permet de commander depuis un téléphone l'éclairage, la température et d'autres fonctions. Elle modernise la maison tout en limitant les gaspillages. D'autres solutions simples améliorent la durabilité. Une bonne isolation maintient la chaleur en hiver et la fraîcheur en été, réduisant le recours au chauffage et à la climatisation. Des matériaux naturels peuvent isoler murs et toitures et améliorer la qualité de l'environnement intérieur. Remplacer les anciennes fenêtres par des modèles performants stabilise la température et réduit le bruit extérieur. La récupération des eaux de pluie pour le jardin est utile, surtout en été lorsque les besoins augmentent : elle évite le gaspillage d'une ressource précieuse. Les bornes de recharge automobile peuvent compléter l'équipement. De plus en plus de personnes choisissent un véhicule électrique ; pouvoir le recharger chez soi constitue un avantage et participe à l'attrait du bien. Imaginez une maison toscane dotée de panneaux solaires, de géothermie et de domotique : un lieu où vivre confortablement en respectant la nature. Au fil des années, nous avons amélioré de nombreuses maisons pour les rendre plus efficaces et durables. Nous avons appris à choisir les solutions adaptées sans suréquiper. Un chauffage au sol, par exemple, peut être peu utile dans une maison côtière utilisée surtout en été. De même, dans un casale, une climatisation très demandée peut être superflue si un système radiant permet de rafraîchir les lieux à moindre coût. Choisir les bonnes solutions signifie rechercher le meilleur résultat par un investissement réfléchi. Notre objectif est de vous aider à valoriser votre maison, pour en faire un lieu agréable à vivre et dont la valeur se maintient et se développe dans le temps.

Architecture durable : construire pour l'avenir

L'architecture durable est un autre aspect essentiel de la valorisation immobilière en Toscane. Notre entreprise construit et rénove avec des techniques et des matériaux respectueux de l'environnement afin de réduire l'impact et d'améliorer l'efficacité énergétique. Pour les constructions neuves, nous privilégions les structures porteuses en bois, matériau écologique. Cette technologie s'applique aux logements, mais aussi aux caves viticoles, aux hébergements touristiques, aux agritourismes, aux dépendances et aux garages. Les bâtiments en bois offrent une isolation élevée, une bonne sécurité sismique et des émissions de CO2 sensiblement inférieures à celles de la construction traditionnelle. La faisabilité dépend toutefois des règles urbanistiques, des contraintes et du titre nécessaire : un numéro de TVA agricole ne confère pas à lui seul un droit de construire. Les coûts sont établis sur le projet. Notre expérience permet de construire rapidement, dans le respect des règles en vigueur et en anticipant les orientations européennes en matière d'efficacité énergétique. Cette approche convient aussi aux extensions. Une structure porteuse en bois peut permettre d'agrandir un établissement d'hébergement ou les espaces d'une villa, avec des avantages de délai et de performance. Construire ou rénover durablement signifie respecter l'environnement et contribuer à la valeur du bien. Les maisons performantes sont recherchées par des acheteurs et locataires prêts à payer davantage pour un environnement sain et un impact réduit. L'architecture durable vise donc à protéger la planète tout en optimisant l'investissement à long terme.

Exemple : un client nous a demandé d'agrandir un agriturismo dans la campagne toscane avec une structure en bois. L'extension a ajouté quatre chambres, construites rapidement avec un haut niveau de performance énergétique. L'établissement a pu accueillir davantage de visiteurs, améliorer la rentabilité et proposer une expérience appréciée pour l'atmosphère accueillante et la durabilité de l'intervention.



Le projet prend forme sur le chantier.

3.4. Contraintes de construction et limites applicables aux biens toscans

Avant d'investir en Toscane, il faut connaître les contraintes susceptibles d'affecter les travaux. De nombreux secteurs comportent des limitations exigeant une approche attentive et informée. Ce chapitre présente les principales : protection paysagère, risques d'inondation et de glissement de terrain, protection historique et culturelle. Il est essentiel de les connaître avant l'achat. On peut s'attacher à une villa historique ou à un casale dans la verdure, puis découvrir que les modifications envisagées sont interdites. Identifier ces limites dès le départ permet de décider en connaissance de cause et de planifier les travaux de manière réaliste. Une contrainte ne signifie pas nécessairement renoncer au projet, mais impose une démarche plus précise et souvent l'appui de professionnels expérimentés. Il est fréquemment possible de trouver des solutions qui améliorent le bien tout en respectant les règles. Nous avons travaillé sur de nombreux projets soumis à des contraintes paysagères ou patrimoniales ; l'expérience montre qu'une bonne préparation permet de valoriser un bien dans le respect de son environnement. Tout n'est pas toujours possible, mais la créativité et un accompagnement adapté peuvent produire des résultats remarquables. L'essentiel est de connaître les limites, de les respecter et de rechercher des solutions en harmonie avec le territoire et son histoire.

Les contraintes paysagères

De nombreux secteurs toscans sont protégés pour préserver leur beauté naturelle et culturelle. Les interventions doivent respecter les caractéristiques du paysage sans en altérer l'aspect. Ainsi, construire de nouveaux volumes ou modifier une façade peut nécessiter des autorisations spécifiques. Consultez les règles locales et, si nécessaire, un spécialiste pour déterminer les travaux permis.

Risques d'inondation et contraintes hydrogéologiques

Certaines zones sont particulièrement exposées aux inondations ou aux glissements de terrain. Les règles de construction peuvent y être très restrictives, notamment pour les bâtiments neufs et les extensions. Avant l'achat, vérifiez si le bien se situe dans une zone à risque : cela peut limiter les interventions et imposer des mesures de sécurité spécifiques.

Espaces protégés et réseau Natura 2000

Avant les travaux, vérifiez si le bien se trouve dans un espace protégé ou un site Natura 2000, notamment SIC, ZSC ou ZPS. Cartes, mesures de conservation et plans de gestion définissent les conditions applicables. Une évaluation des incidences ou d'autres accords peuvent être nécessaires selon le projet et le site : la seule désignation ne permet pas de déterminer quels travaux sont autorisés. [21]

Biens historiques et protection patrimoniale

De nombreux biens historiques toscans sont protégés pour leur valeur historique et artistique, ce qui limite les interventions possibles. Modifier une façade, remplacer des matériaux d'origine ou effectuer des travaux susceptibles d'altérer le caractère du bâtiment nécessite l'accord des autorités compétentes. Ces biens exigent souvent une restauration attentive, avec des techniques et des matériaux traditionnels respectant leur valeur culturelle.

3.5. Démarches administratives pour rénover en Toscane

La rénovation d'une propriété en Toscane peut être une expérience très enrichissante, mais il est important de savoir que plusieurs autorisations et procédures administratives doivent être traitées avant le début des travaux. La Toscane est riche en histoire et en paysages protégés, de sorte que tout travail sur une propriété doit respecter des règles précises. Dans ce chapitre, nous examinerons comment gérer les autorisations nécessaires et les étapes les plus importantes pour commencer correctement une rénovation, en évitant les problèmes et les retards.

Permis et demandes

L'entretien courant relève généralement de l'*edilizia libera*, c'est-à-dire des travaux ne nécessitant pas d'autorisation de construire, sans préjudice des réglementations et restrictions sectorielles. Le professionnel technique doit classer le travail particulier avant de commencer [13] .

CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata): CILA est nécessaire pour un entretien extraordinaire qui n'implique pas les éléments structuraux du bâtiment, tels que les modifications de la disposition interne. Elle doit être présentée par un professionnel technique qualifié, tel qu'un architecte ou un géomètre.

SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività): SCIA est nécessaire pour des travaux plus complexes qui peuvent impliquer les éléments structuraux du bâtiment. Ici aussi, il est essentiel de s'appuyer sur un professionnel technique qualifié qui peut préparer toute la documentation nécessaire.

Permis de construire: il s'agit, entre autres, de nouveaux bâtiments et de modifications pour lesquels la loi l'exige. Toutes les modifications structurelles n'exigent pas automatiquement cette autorisation; le professionnel technique fait une distinction entre les différents cas et toute autre procédure. [13]

Relations avec la municipalité et les autres autorités

La gestion des relations avec la municipalité est un élément fondamental de la rénovation. Chaque municipalité a ses propres règles et procédures, il est donc important d'être bien informé et de se conformer à toutes les réglementations locales. Dans certains cas, notamment lorsque la propriété est soumise à des restrictions de paysage ou de patrimoine, une autorisation de la Soprintendenza delle Belle Arti ou d'autres organismes compétents peut être requise. Ce processus peut prendre du temps et de la patience, mais il est indispensable de procéder légalement au travail. S'appuyer sur un professionnel technique expérimenté, comme un architecte, un géomètre ou un ingénieur, est essentiel pour traiter correctement toutes les procédures administratives. Un professionnel expérimenté connaît la réglementation, comprend comment traiter avec les bureaux municipaux et peut éviter les erreurs qui pourraient entraîner des retards ou même des pénalités. Ils peuvent également aider à évaluer la faisabilité des travaux, en tenant compte de toute restriction des bâtiments et des règles de sécurité. Le temps nécessaire pour obtenir des autorisations peut varier considérablement selon le type de travail et la municipalité concernée. En général, il est important d'être patient et de planifier soigneusement, en laissant le temps d'obtenir tous les permis. Les coûts administratifs peuvent également être importants, en particulier si plusieurs organismes doivent être impliqués ou si des avis spécialisés doivent être obtenus. Toutefois, le fait de traiter correctement ces coûts est un investissement qui permet d'éviter les problèmes juridiques et d'améliorer le bien de façon sûre et durable.

L'importance de la planification

Rénover une propriété en Toscane nécessite une planification minutieuse et la capacité de gérer les attentes. Les restrictions et les autorisations peuvent sembler des obstacles, mais elles protègent également le patrimoine culturel et naturel de la région. Connaître les étapes nécessaires et s'attaquer à la bureaucratie avec le bon soutien peut transformer la rénovation en une expérience positive et réussie. Au fil des ans, nous avons aidé de nombreux clients à rénover leurs propriétés, les aidant à naviguer dans la complexité des autorisations et des règlements. L'expérience nous a appris qu'avec la bonne préparation et le soutien de professionnels compétents, même les projets les plus ambitieux peuvent être réalisés tout en respectant les règles et en tirant le meilleur parti des caractéristiques uniques de la propriété.

3.6. Coûts de rénovation

Rénover une propriété est un investissement qui nécessite une planification financière minutieuse. Il est essentiel de comprendre comment gérer les coûts de rénovation pour éviter les surprises et maximiser la valeur de la propriété. Dans ce chapitre, nous discuterons de la façon de fixer un budget réaliste, des principaux coûts à considérer et de la façon de traiter les problèmes imprévus lors des travaux de rénovation en Toscane. La première étape de la restructuration consiste à établir un budget réaliste. Cela implique de calculer non seulement les coûts matériels et de main-d'œuvre, mais aussi les dépenses pour les autorisations, les concepteurs et les professionnels techniques. Il est important d'inclure un pourcentage pour les problèmes imprévus, qui peuvent toujours survenir pendant les travaux. Une réserve initiale de 10 à 15 % du coût des travaux peut être utilisée comme hypothèse de planification, et non comme norme suffisante pour chaque projet. Les ruines, les contraintes ou les investigations incomplètes peuvent nécessiter des réserves plus importantes.

Principaux frais de rénovation

Les coûts de rénovation peuvent varier considérablement selon le type de travail et l'état initial de la propriété. Toutefois, certaines catégories de dépenses sont communes à presque tous les projets de rénovation :

Matériaux de construction: Les matériaux sont l'une des catégories de coûts les plus importantes. Leur sélection a un effet significatif sur le budget, et le choix de matériaux de meilleure qualité peut augmenter les coûts initiaux tout en assurant une plus grande durabilité et un meilleur résultat esthétique.

Travail: Le travail est une autre partie importante du budget. Les coûts peuvent varier en fonction de la complexité du travail et de la spécialisation requise. Il est important de choisir des entrepreneurs et des artisans expérimentés, même s'ils en coûtent un peu plus, car cela assure un travail de meilleure qualité et un risque moindre d'erreurs.

Conception et conseil technique: engager un architecte ou un ingénieur pour concevoir et superviser les travaux est un autre coût à considérer. Ces professionnels sont essentiels pour s'assurer que le travail est effectué correctement et conformément à la réglementation en vigueur.

Autorisations et procédures administratives: Comme indiqué au chapitre précédent, l'obtention des autorisations de rénovation nécessaires entraîne des coûts. Il peut s'agir de frais municipaux, de frais pour les professionnels techniques qui préparent la documentation et d'autres frais administratifs.

Stratégies d'optimisation des coûts

Afin d'optimiser les coûts de rénovation, une planification minutieuse et des choix éclairés sont essentiels. Voici quelques stratégies qui peuvent aider à maintenir le budget sous contrôle :

Évaluer différentes options matérielles : Parfois, les matériaux alternatifs offrent un bon rapport qualité-prix. La grès de porcelaine, par exemple, peut être une alternative viable au marbre,

offrant une apparence élégante à moindre coût. Il est important de comparer les options et de choisir celle qui convient le mieux à votre budget et au style souhaité.

Travailler avec les fournisseurs locaux : l'achat de matériaux auprès des fournisseurs locaux peut réduire les coûts de transport et soutenir l'économie locale. Les fournisseurs locaux sont aussi souvent plus disposés à collaborer et à offrir des solutions adaptées aux besoins spécifiques de la rénovation. Planifier efficacement les travaux : une bonne coordination peut faire une différence dans les coûts. Réduire les temps d'arrêt, éviter les chevauchements entre les étapes du projet et faire le meilleur usage des ressources permet d'économiser du temps et de l'argent. S'appuyer sur un gestionnaire de projet expérimenté peut être un choix gagnant pour optimiser la gestion du site.

Traitement des problèmes imprévus

Les problèmes imprévus sont presque inévitables pendant la rénovation. Des problèmes structuraux qui n'étaient pas initialement visibles peuvent apparaître, tels que des tuyaux endommagés ou des murs nécessitant un renforcement. Il est important de ne pas paniquer et d'aborder ces problèmes avec calme, ayant déjà inclus une réserve dans le budget pour de telles situations. La clé est de rester flexible et prêt à réviser les plans originaux si nécessaire, sans compromettre la qualité du travail.

Valeur de l'investissement

La rénovation d'un bien est plus qu'une dépense : c'est un investissement. Une propriété bien rénovée gagne de la valeur et devient plus attrayante à la fois pour la location et pour une vente future. Investir dans des matériaux de qualité, des solutions économes en énergie et une bonne conception peut améliorer la convivialité et la valeur à long terme. Une rénovation bien exécutée contribue également à préserver et à valoriser le patrimoine architectural et culturel de la Toscane, faisant de la propriété un lieu unique et spécial. Au fil des ans, nous avons aidé nos clients à gérer les coûts de rénovation, à planifier avec réalisme et à trouver les meilleurs moyens d'améliorer leurs propriétés. L'expérience nous a appris qu'avec une bonne planification et des choix éclairés, une rénovation peut devenir un projet réussi qui augmente la valeur de la propriété et améliore la qualité de vie de ses occupants.

Allégement fiscal pour les travaux de construction: le cadre 2026

Dans le cas des frais de rénovation d'immeubles engagés en 2026, la déduction d'impôt ordinaire est de 36 %, passant à 50 % lorsque les frais sont engagés par les propriétaires ou les titulaires d'un droit réel sur l'unité utilisée comme résidence principale, sous réserve des conditions prescrites. Le plafond ordinaire est de 96 000 euros par unité, et la déduction est répartie sur dix annuités. Il ne s'agit pas d'un rabais automatique sur le devis: les dépenses admissibles, le respect des procédures et une capacité fiscale suffisante sont requis, compte tenu des limites applicables au contribuable. [14]

Les travaux d'amélioration de l'énergie et de résistance aux tremblements de terre ont leurs propres exigences techniques et documentaires. Pour les travaux liés à l'énergie qui l'exigent, vérifiez la déclaration à l'ENEA et la date limite applicable. Ne combinez pas les dégrèvements sur la même dépense ou ne considérez pas le 110% Superbonus comme une mesure ordinaire disponible pour de nouveaux projets. Les photographies montrent des choix de conception; elles n'établissent pas le droit à une déduction fiscale. [14, 15]



Matériaux et lumière dans un projet de restauration à Città della Pieve.

04

Entretien du bien immobilier

Entretien, gestion et charges récurrentes



L'achat d'une propriété en Toscane signifie non seulement l'acquisition d'un bâtiment, mais aussi l'entretien et, si possible, l'augmentation de sa valeur au fil du temps. La gestion des biens est essentielle pour s'assurer qu'elle demeure toujours dans un état optimal, tant pour l'usage personnel que pour la location de vacances. Dans ce chapitre, nous aborderons les principaux aspects de l'entretien courant et majeur, de la gestion des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et des dépenses récurrentes, en fournissant des conseils pratiques pour rendre votre expérience de gestion aussi simple et efficace que possible. Un entretien périodique est essentiel pour garder votre propriété en bon état. L'entretien des chaudières, par exemple, est nécessaire non seulement pour assurer le bon fonctionnement du système de chauffage, mais aussi pour prévenir les problèmes de sécurité et assurer l'efficacité énergétique. La périodicité de l'entretien et des contrôles doit être vérifiée avec le technicien compétent, selon les instructions de l'installation et les prescriptions applicables. Une autre tâche importante est de vérifier le toit. Des inspections périodiques du toit identifient des problèmes tels que les tuiles cassées ou l'infiltration d'eau avant qu'ils ne causent des dommages plus graves et coûteux. Il est également essentiel de garder les gouttières propres pour empêcher l'accumulation de feuilles et de débris, ce qui peut causer des problèmes de drainage et la pénétration de l'eau dans les murs. L'entretien du jardin et de la piscine est un autre aspect essentiel de la préservation de la valeur de la propriété, surtout si elle est utilisée pour les locations de vacances. Un jardin bien entretenu nécessite un entretien régulier, y compris l'élagage des arbres, la tonte de la pelouse et l'entretien des massifs. L'entretien de la piscine comprend le nettoyage de la piscine, la vérification et l'équilibre des niveaux chimiques de l'eau et la vérification que les systèmes de filtration fonctionnent correctement. Une piscine bien entretenue augmente non seulement la valeur perçue de la propriété, mais est également une forte attraction pour les clients potentiels. En revanche, l'entretien important implique des travaux plus importants et coûteux, comme le remplacement du toit ou des systèmes de construction, la rénovation des intérieurs ou la résolution de problèmes structurels. Cela peut être nécessaire pour réparer les dommages causés par le temps ou améliorer l'efficacité énergétique de la propriété. L'installation de panneaux solaires ou le remplacement des fenêtres par des modèles plus performants, par exemple, peuvent réduire les coûts énergétiques et augmenter la valeur de la propriété. Il est conseillé d'utiliser des professionnels locaux pour l'entretien majeur, car ils comprennent les caractéristiques distinctives des bâtiments toscans et peuvent assurer un travail de haute qualité conformément à la réglementation locale. Un gestionnaire immobilier peut également simplifier considérablement la gestion de ce travail, en particulier pour les propriétaires qui ne vivent pas en permanence en Italie.

Gestion des services publics: eau, électricité et gaz

Une des premières étapes après l'achat d'une propriété est de transférer les comptes de services publics, mettant l'eau, l'électricité et les fournitures de gaz à votre nom. Ceci est essentiel pour éviter les interruptions de service et avoir un contrôle direct sur les dépenses de votre bien. Le conseiller immobilier aide généralement à ces procédures, qui peuvent être complexes pour toute personne qui ne connaît pas le système italien. Une fois les comptes transférés, il est important de surveiller les dépenses des services publics. Les coûts de l'électricité, de l'eau et du gaz peuvent varier considérablement en fonction de l'utilisation de la propriété et de la saison. Une villa balnéaire utilisée intensivement en été, par exemple, aura des factures plus élevées qu'un appartement dans le centre historique de Florence utilisé occasionnellement. Pour optimiser les coûts, il peut être utile de considérer des systèmes d'économie d'énergie tels que panneaux solaires, pompes à chaleur et éclairage LED.

Frais récurrents et questions fiscales

Les frais de fonctionnement annuels comprennent l'IMU lorsqu'elle est due, le TARI, l'assurance, les services publics et l'entretien. Pour l'IMU, ce qui importe, c'est la qualification en tant que résidence principale, et pas seulement l'avantage fiscal utilisé lors de l'achat. Le revenu cadastral, le taux municipal et les mois de propriété déterminent le calcul. Les jardins, les piscines et les espaces communautaires nécessitent des devis spécifiques. Pour l'assurance, comparez la couverture, les franchises et les exclusions [9].

S'appuyer sur des professionnels pour une gestion optimale

Pour ceux qui ne vivent pas en permanence en Italie, la gestion d'une propriété peut être compliquée et longue. S'appuyer sur des professionnels locaux, comme les gestionnaires de biens immobiliers, les sociétés d'entretien et les conseillers immobiliers, peut faire une différence considérable en termes d'efficacité et de tranquillité d'esprit. Un gestionnaire immobilier peut gérer tous les aspects pratiques, depuis l'entretien des services publics et la prise en charge du jardin jusqu'à la gestion des réservations de vacances et la résolution des problèmes techniques.



Les finitions et les installations nécessitent un programme d'entretien.

Exemple : un client qui possède une ferme dans les collines de Sienne a décidé de nous confier sa gestion. Avec notre soutien, toute la routine et l'entretien majeur a été géré efficacement, permettant au propriétaire de profiter de la maison pendant les vacances sans se soucier des détails quotidiens. Nous avons également optimisé les retours de location de vacances en promouvant la propriété et en gérant les réservations.

05

Locations saisonnières et revenus immobiliers

Accueil, coûts et rendement



Acheter une propriété en Toscane n'est pas seulement un investissement dans un bel endroit riche en histoire, mais aussi une occasion de générer des revenus grâce à des locations de vacances. La Toscane est l'une des destinations les plus populaires au monde, attirant des millions de visiteurs chaque année, ce qui la rend particulièrement favorable au marché de location à court terme. Dans ce chapitre, nous explorerons les meilleures stratégies pour maximiser les retours de votre propriété, les règlements à suivre et les avantages des conseils professionnels dans la gestion des locations de vacances.

Avantages des locations de vacances

Les locations de vacances peuvent contribuer à la gestion financière de la propriété et la maintenir en service. Toutefois, il n'y a pas de rendement standard de 5 à 10 % qui s'applique à une zone ou à un type de bien : les taux, l'occupation, les coûts, les impôts et le capital investi doivent être mesurés pour chaque cas. La valeur personnelle de l'utilisation de la maison devrait être séparée du rendement financier.

Règlements et prescriptions légales

En 2026, les locations à court terme d'un maximum de 30 jours bénéficient du régime non commercial dans la limite de deux appartements utilisés à cette fin pendant l'année d'imposition; à partir du troisième appartement, une présomption d'activité commerciale s'applique. Même en dessous du seuil, l'organisation réelle de l'activité est importante. Ne confondez pas location, établissements d'hébergement touristique et agriturismo: les services et les exigences diffèrent. [16]

En Toscane, la location touristique non professionnelle nécessite une notification pour chaque logement au SUAP par STAR. Pendant la phase de transition décrite par la Région en juillet 2026, la notification doit également être faite par l'intermédiaire des portails d'auto-enregistrement pour obtenir le CIR nécessaire au CIN. L'activité commerciale nécessite une SCIA. Vérifiez également les restrictions municipales avant d'acheter. [17]

Le CIN national doit être obtenu par l'intermédiaire du BDSR, affiché à l'extérieur et inclus dans les publicités conformément aux règles applicables. Les unités utilisées pour les locations de courte durée ou de vacances doivent avoir l'équipement de sécurité requis, y compris les extincteurs et les détecteurs de gaz combustibles et de monoxyde de carbone; les exclusions techniques précisées par le ministère s'appliquent aux détecteurs. Le CIN ne remplace pas les autres exigences [18] .

Les clients doivent être identifiés et les détails soumis sur le site Alloggiati dans les délais prescrits; les données statistiques doivent être transmises et la taxe de séjour gérée lorsque la municipalité les introduit. L'inscription au contrat suit les règles fiscales : la limite totale de 30 jours par an entre les mêmes parties ne doit pas être confondue avec une réservation individuelle. [19]

Fiscalité des locations de courte durée

Pour les personnes qui agissent à l'extérieur d'une activité commerciale et qui choisissent Cedolare secca, le taux est de 21 % sur le revenu d'une unité indiquée dans la déclaration de revenus et de 26 % sur l'autre unité admissible au régime en 2026. L'assiette de l'impôt n'est pas le bénéfice après l'entretien et les commissions : ces coûts ne sont pas déductibles en vertu de cedolare secca. Tout impôt retenu par un intermédiaire est un paiement sur compte, pas toujours l'impôt final à payer. Différentes règles s'appliquent aux activités commerciales. [16, 20]

Stratégies pour maximiser les rendements

Présentez la propriété avec des photographies professionnelles, des descriptions précises et un calendrier à jour. Établissez des tarifs saisonniers basés sur des propriétés comparables qui peuvent être effectivement réservées et sur les résultats des réservations complétées. Toujours clarifier les commodités, services inclus, coûts supplémentaires et règles de la maison. Toute expérience externe doit être organisée conformément aux règles régissant l'activité et les opérateurs concernés.

Gestion professionnelle de la location de vacances

Un gestionnaire professionnel peut coordonner les annonces, les réservations, la réception des clients, le nettoyage et l'entretien. L'entente de gestion doit préciser les activités incluses, les limites de dépenses, les frais, les responsabilités et les modalités de rapport. Avant de signer, comparez le coût total du service avec le plan de revenus et la participation que vous souhaitez conserver personnellement.

Dépenses récurrentes et calcul des rendements nets

Pour mesurer le rendement, enregistrez séparément les revenus, les commissions, la gestion, le nettoyage, les services publics, l'entretien, l'assurance et les impôts. La taxe de séjour perçue au nom de la municipalité n'est pas un revenu locatif. La marge opérationnelle est avant l'impôt sur le revenu et le financement: simplement l'appeler "net" peut être trompeur.

5.1. Stratégies marketing et gestion des clients

Laisser une propriété en Toscane comme location de vacances offre une occasion extraordinaire de générer des revenus et d'améliorer votre investissement. Toutefois, pour obtenir le rendement le plus élevé, il faut adopter une approche stratégique de la gestion des loyers. Ce chapitre se concentre sur la promotion de votre propriété, l'optimisation de la gestion des clients et la création d'une expérience mémorable pour maximiser les profits et obtenir des commentaires positifs. Une des clés du succès de la gestion de la location de vacances est une stratégie de marketing efficace. La promotion immobilière doit être soigneusement préparée, avec une présentation qui met en valeur toutes ses caractéristiques uniques. Cela signifie utiliser des photographies professionnelles, des vidéos promotionnelles et des descriptions détaillées soulignant les atouts de la maison : vue panoramique, piscine, jardin bien entretenu ou proximité des principales attractions. L'inscription sur les principales plateformes de réservation en ligne telles que Airbnb, Booking.com et Vrbo est essentielle pour atteindre un large public international. Il est également utile de distinguer votre propriété d'autres annonces sur la plate-forme en offrant des services supplémentaires, tels que les transferts aéroport, l'option de réserver des visites culinaires et vinicoles ou un accès exclusif aux expériences locales. Ces services peuvent rendre votre propriété plus intéressante et attirer les clients prêts à payer un prix plus élevé. Les avis jouent un rôle crucial dans les décisions de réservation des clients. Les évaluations positives aident à construire une bonne réputation en ligne et augmentent la visibilité de l'inscription sur les plateformes de réservation. Il est donc important de se concentrer sur un service client impeccable, répondre rapidement aux questions des clients et rendre chaque séjour le plus agréable possible. La communication avec les clients est un autre élément fondamental de la gestion de la location de vacances. Les premières impressions commencent au stade de la réservation, il est donc essentiel de répondre aux demandes rapidement, professionnellement et utilement. Cela non seulement rassure les clients, mais augmente également la probabilité d'un examen positif. Il est conseillé d'établir un contact personnel avant l'arrivée, en fournissant toutes les informations nécessaires pour l'enregistrement et des suggestions utiles pour tirer le meilleur parti du séjour. Par exemple, vous pouvez envoyer un guide aux meilleurs restaurants de la région, attractions incontournables et conseils pratiques pour voyager autour de la Toscane. Cette attention aux détails permettra aux clients de se sentir bien accueillis et bien informés, améliorant ainsi leur expérience globale. Pendant le séjour, il est important de rester disponible pour tous les besoins sans être intrusif. Certains clients préfèrent un contact minimal, tandis que d'autres peuvent avoir besoin de plus d'aide. Comprendre leurs préférences et adapter votre disponibilité en conséquence est l'une des clés pour assurer un séjour positif. Pour distinguer votre propriété de la compétition, il est essentiel de créer une expérience unique et mémorable. De petits détails peuvent faire une différence, comme un panier de bienvenue de produits typiques toscans, une bouteille de vin local ou des vélos pour explorer la région. Ces touches personnelles transforment un séjour simple en une expérience inoubliable. Outre les aspects matériels, l'élément humain joue un rôle important. Travailler avec des guides locaux, des chefs privés ou des artisans peut enrichir les expériences des clients, leur donnant la possibilité de participer à des activités authentiques telles qu'une classe de cuisine toscane, une dégustation de vin dans un domaine agricole ou une promenade à cheval à travers les collines. Ces expériences augmentent non seulement la valeur perçue du séjour, mais encouragent également le bouche à oreille et les commentaires positifs, qui sont cruciaux pour le succès de votre location de vacances.

5.2. Frais de location de vacances et recettes

Il est essentiel de comprendre les coûts et les recettes potentiels pour planifier avec précision les locations de vacances et obtenir un rendement satisfaisant. En général, la rentabilité d'un bien dépend de plusieurs facteurs, dont l'emplacement, le type de bien et les services offerts. Une gestion efficace des réservations est essentielle pour maximiser les rendements. L'utilisation d'un système de gestion des biens vous permet de suivre toutes les réservations, de synchroniser les calendriers sur les plateformes de réservation et d'éviter les surréservations. De nombreuses solutions PMS offrent également des fonctionnalités avancées pour les communications et la facturation des clients. La tarification dynamique est une autre stratégie efficace pour accroître les bénéfices. Régler les prix en fonction de la saisonnalité, des événements locaux et de la demande vous permet de maximiser l'occupation et les gains. Pendant les périodes de pointe comme l'été ou les vacances, vous pouvez augmenter les prix pour refléter une demande accrue, tandis que les rabais pendant la basse saison peuvent aider à maintenir une bonne occupation. L'utilisation d'outils de tarification dynamiques ou de gestionnaires professionnels peut faire une différence importante en veillant à ce que les tarifs demeurent concurrentiels et alignés sur le marché.

Simulation de revenus, villa: en supposant 12 semaines effectivement vendues à un taux moyen de 8 000 à 12 000 euros par semaine, le chiffre d'affaires se situe entre 96 000 et 144 000 euros. Ces chiffres sont des hypothèses arithmétiques, pas de taux observés ou une prévision de 2026. Les coûts et les taxes n'ont pas été déduits.

Simulation de revenus, ferme: 16 semaines vendues à 4.000 euros produisent 64.000 euros; 20 semaines à 7.000 euros produisent 140.000 euros. Il n'est pas correct d'appliquer un taux de haute saison automatiquement à toute l'année. Pour un appartement, utilisez la même méthode : taux moyen réel multiplié par les nuits vendues, en distinguant entre les périodes et les coûts associés.

La compréhension de ces chiffres vous aide à planifier la gestion de la location de vacances plus efficacement et à optimiser le rendement de l'investissement. Un gestionnaire professionnel s'occupera de toutes les étapes de la location, de la promotion de la propriété et de la gestion des réservations à l'accueil des clients et à l'entretien de la maison.

Exemple pratique : des photographies bien produites, un calendrier à jour et des communications opportunes peuvent améliorer la présentation et la gestion de la propriété. Pour mesurer l'effet, comparez les périodes équivalentes, les nuits disponibles, les taux et les revenus; un changement d'occupation à lui seul ne démontre pas une augmentation du profit.

5.3. Évaluer un investissement dans les locations de vacances toscanes

Acheter une propriété en Toscane pour location de vacances est une opportunité d'investissement intéressante et potentiellement très rentable. Cependant, comme pour tout investissement immobilier, une évaluation minutieuse est importante pour comprendre si le projet est financièrement viable et quels rendements peuvent être attendus. Dans ce chapitre, nous explorerons les éléments clés à considérer lors de l'évaluation d'un investissement immobilier pour les locations de vacances en Toscane, l'analyse du retour sur investissement (ROI), les risques et les opportunités de croissance de la valeur de l'immobilier au fil du temps.

Calcul du rendement des investissements (ROI)

Le rendement annuel d'exploitation est la marge après les coûts d'exploitation divisée par le capital investi total. Le résultat après impôt exige également la déduction des impôts du propriétaire; lorsqu'une hypothèque est en cause, le rendement du bien doit être distinguée des flux de trésorerie sur les capitaux propres. Pour comparer plusieurs années, il faut aussi tenir compte du calendrier des encaissements et de la valeur de sortie.

Simulation illustrative : sur le capital initial total de 1 600 000 euros, un chiffre d'affaires de 120 000 euros moins les frais d'exploitation de 60 000 euros donne 60 000 euros, soit 3,75% par an avant impôts sur le revenu et sans financement. Tel est le scénario révisé au chapitre 6, toutes les hypothèses et toutes les limites étant explicites.

Coûts à prendre en considération lors de l'évaluation de l'investissement

En plus du coût d'achat du bien, de nombreuses autres dépenses doivent être considérées pour évaluer correctement le placement. La rénovation et l'ameublement peuvent représenter une part importante de l'investissement initial, en particulier si la propriété a besoin de travaux pour la rendre adaptée pour la location de vacances. Il est également important de tenir compte des services publics, de l'entretien des piscines et des jardins, le cas échéant, des commissions des plateformes de réservation et des taxes locales telles que l'IMU et TARI.

Les commissions plate-forme et gestionnaire dépendent du contrat et des services; vérifiez la base de calcul, la TVA, les frais facturés aux clients et les politiques d'annulation. N'utilisez pas un pourcentage universel. L'estimation doit éviter de compter une dépense deux fois lorsqu'elle est déjà incluse dans les frais de gestion.

Analyse des risques

Comme tout investissement, les locations de vacances comportent des risques qui doivent être évalués avec soin. L'un des principaux risques est la variabilité de la demande touristique, qui peut être influencée par des facteurs externes tels que l'économie, les conditions météorologiques ou les événements inattendus, par exemple une pandémie. La saisonnalité est une autre considération : dans de nombreux endroits toscans, la demande de locations de vacances est concentrée durant les mois d'été, ce qui signifie que le maintien d'une forte occupation pendant la basse saison peut être difficile.

Pour atténuer ces risques, il est important d'adopter une stratégie de marketing efficace et d'offrir des services supplémentaires qui rendent la propriété plus attrayante en basse saison. Diversifier la promotion sur plusieurs plateformes de réservation et cibler un public international peut également contribuer à réduire l'impact des fluctuations de la demande.

Exemple : une ferme à restaurer

Envisagez d'acheter une ferme pour 700 000 euros, avec 700 000 euros de travail et un total de 200 000 euros pour d'autres dépenses et une réserve. Le capital initial est donc de 1 600 000 euros. Une ventilation détaillée figure au chapitre 6. Il s'agit d'une simulation révisée, et non d'un rapport financier de projet ou d'une offre d'investissement.

Supposons 120 nuits vendues à un taux moyen réel de 1 000 euros pour l'ensemble de l'unité : le chiffre d'affaires est de 120 000 euros. Avec des coûts d'exploitation annuels de 60.000 euros, la marge est de 60.000 euros avant impôts sur le revenu. La capacité, les tarifs et les nuits doivent être confirmés pour chaque cas.

Le temps réservé à un usage personnel réduit les nuits disponibles à la vente. Dans cette simulation, les 120 nuits excluent déjà les périodes indisponibles. Nous supposons également une vente à 1 800 000 euros à la fin des cinq années de fonctionnement : cette hypothèse doit être testée en fonction de scénarios alternatifs.

Pour comparer le produit et le capital, il faut aussi tenir compte des coûts de vente et de l'impôt sur le gain en capital. Plus de cinq ans s'étant écoulés depuis l'achat, l'absence d'impôt n'est pas garantie : les règles et exceptions décrites à l'article 2.3 s'appliquent.

Avec des coûts de sortie hypothétiques de 90 000 euros, le produit de la vente est de 1 710 000 euros. Cinq marges opérationnelles de 60 000 euros produisent 300 000 euros. Le résultat total avant impôts sur le revenu et la vente est : $1\,710\,000 + 300\,000 - 1\,600\,000 = 410\,000$ euros, soit 25,625% du capital. Il s'agit d'un rendement cumulatif, non annualisé, et ne tient pas compte de la valeur temporelle de l'argent.

La délégation de la gestion réduit la participation opérationnelle directe, mais le propriétaire doit comprendre les frais, les responsabilités, les rapports et les conditions de résiliation. La gestion professionnelle ne garantit pas l'occupation, le revenu stable ou la préservation du capital.

5.4. Attentes du marché et tendances futures

Le marché de location de vacances en Toscane évolue rapidement, influencé par les préférences des nouveaux voyageurs, les changements dans les habitudes de consommation et les événements mondiaux qui ont redéfini les voyages. Dans ce chapitre, nous explorerons les principales attentes du marché et les tendances futures des locations de vacances toscanes, afin de comprendre comment les investisseurs peuvent s'adapter à ces changements pour maximiser leurs bénéfices.

Intérêt croissant pour des expériences authentiques et immersives

Ces dernières années, les touristes ont de plus en plus cherché des expériences authentiques qui leur permettent de s'immerger dans la culture et les modes de vie locaux. Les voyageurs ne cherchent pas seulement un logement, mais aussi des expériences qui leur font sentir qu'ils font partie de l'endroit qu'ils visitent. Cette tendance est particulièrement pertinente en Toscane, une région riche en histoire, culture, traditions culinaires et viticoles et paysages à couper le souffle. Pour les investisseurs, cela signifie que l'offre doit aller au-delà de l'hébergement pour inclure des services supplémentaires tels que des dégustations de vin locales, des cours de cuisine toscane, des visites guidées de villes d'art et des activités de plein air telles que des randonnées pédestres ou à vélo. Collaborer avec les producteurs locaux, les chefs, les guides touristiques et d'autres professionnels locaux peut aider à créer une expérience qui attire les voyageurs éclairés et augmente la rentabilité de la propriété.

Demande d'espaces privés et de propriétés isolées

La vie privée, l'espace extérieur et la facilité d'utilisation peuvent influencer les choix des clients. Pour en évaluer l'importance, analyser les demandes récentes et les résultats pour des aménagements comparables dans le même domaine, sans supposer que les préférences qui se dégagent pendant la pandémie décrivent automatiquement le marché actuel.

L'importance croissante du travail à distance

Le travail à distance est devenu une réalité bien établie pour de nombreuses personnes, donnant naissance au concept de travail à distance: travailler depuis une destination de vacances pour de longues périodes. Avec ses paysages évocateurs et sa qualité de vie, la Toscane est une destination souhaitable pour ceux qui souhaitent combiner travail et détente. Pour attirer ces voyageurs, l'établissement doit être équipé pour travailler à distance. Cela comprend une connexion Wi-Fi rapide et fiable, des espaces de travail appropriés et des équipements supplémentaires tels que des bureaux, des chaises ergonomiques et des zones tranquilles. Les investisseurs ciblant ce segment peuvent également envisager des tarifs réduits pour les séjours plus longs afin d'encourager les clients à rester pendant plusieurs semaines ou mois.

Durabilité et tourisme responsable

Les gens du voyage sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales et ont tendance à préférer des logements qui adoptent des pratiques durables. Cette tendance croissante représente une opportunité majeure pour les investisseurs de locations de vacances toscanes. L'intégration de solutions durables, telles que des panneaux solaires, des systèmes d'économie d'eau, des matériaux de rénovation respectueux de l'environnement et une utilisation réduite du plastique, peut à la fois réduire les coûts d'exploitation et accroître l'attrait de la propriété. Promouvoir des activités touristiques responsables, telles que des excursions guidées soucieuses de la nature ou des visites de producteurs locaux qui suivent des pratiques durables, peut également améliorer les expériences des clients et rendre la propriété plus attrayante. Investir dans la durabilité n'est pas seulement un choix éthique, mais aussi quelque chose qui peut faire une différence lorsqu'on concurrence pour attirer des voyageurs conscients.

Digitalisation et technologie dans les locations de vacances

La numérisation révolutionne les locations de vacances. Les voyageurs d'aujourd'hui attendent une expérience fluide et transparente de la réservation au départ. Les calendriers et outils synchronisés pour la gestion des demandes des clients peuvent simplifier le travail. Les serrures intelligentes et l'automatisation ne remplacent pas les obligations d'identification des clients et de sécurité publique. Les outils de marketing numérique, tels que les campagnes sur les médias sociaux, le reciblage et l'optimisation des listes sur les plateformes de réservation, sont également essentiels pour atteindre un public plus large et accroître la visibilité de l'établissement. La technologie peut être un puissant allié pour améliorer l'efficacité de la gestion et maximiser l'occupation.

Perspectives d'avenir

La demande future ne signifie pas une croissance garantie. Vérifiez les tendances de réservation, la concurrence, les tarifs atteints et les nouvelles règles locales avant de décider d'une rénovation. Comparez un scénario prudent, un scénario central et un scénario favorable, y compris les périodes de fermeture et d'utilisation personnelle. Un choix de conception doit rester durable même si les recettes sont inférieures aux attentes.



Vivre la Toscane, au-delà de la valeur de l'investissement.

06

Choisir un bien pour investir

Évaluation, développement et risques



L'identification d'un bien d'investissement peut sembler complexe, mais une approche et une analyse systématiques des bons indicateurs peuvent révéler les possibilités les plus rentables. Qu'il s'agisse d'un appartement dans un centre historique, une villa balnéaire ou une ferme de campagne, plusieurs facteurs clés peuvent faire la différence entre une bonne affaire et un investissement moins réussi. L'identification d'un bien d'investissement nécessite une analyse minutieuse de l'emplacement, de l'état, de la rentabilité de la location, des coûts d'exploitation, des restrictions juridiques, du potentiel d'amélioration de la valeur et des tendances du marché. Avec une approche stratégique et une évaluation précise, il est possible d'identifier les opportunités les plus rentables et de maximiser le rendement des investissements. Travailler avec des experts du secteur comme MANINI peut faire la différence, en fournissant un soutien complet à chaque étape, du choix de la propriété à la gestion et à l'amélioration au fil du temps.

Analyse de l'emplacement

L'emplacement est l'un des aspects les plus importants de l'évaluation d'un bien de placement. Les zones à forte demande, comme les centres historiques de la Toscane, les zones côtières comme la Versilia ou la campagne réputée du Chianti et du Val d'Orcia, offrent un plus grand potentiel de croissance de la valeur. La proximité des équipements essentiels tels que les écoles, les transports en commun et les attractions touristiques augmente également considérablement l'attrait d'une propriété. Une analyse approfondie de la région, compte tenu du développement futur et de l'expansion des infrastructures, est essentielle pour évaluer la durabilité de l'investissement.

État de la propriété et potentiel de rénovation

Une propriété nécessitant une rénovation peut être une excellente occasion d'investissement, surtout si vous avez l'expérience ou les ressources pour gérer le travail. Les propriétés nécessitant une rénovation ont souvent un prix d'achat plus bas, avec la possibilité d'augmenter sensiblement leur valeur grâce à des améliorations ciblées. L'évaluation du potentiel de rénovation et le calcul des coûts nécessaires sont essentiels pour comprendre si l'investissement est rentable et rentable.

Rentabilité des loyers

Pour ceux qui recherchent un investissement générateur de revenus, il est important d'évaluer la rentabilité potentielle de la location. Les propriétés situées dans des zones touristiques comme Florence, Sienne ou Monte Argentario peuvent générer d'excellents revenus grâce à la location à court terme. Les propriétés situées dans les zones résidentielles, par contre, peuvent être mieux adaptées aux locations à long terme. Il est essentiel de calculer l'occupation prévue, les taux de location quotidiens ou mensuels et les dépenses de gestion pour estimer le rendement des investissements et prendre des décisions éclairées.

Analyse des frais de fonctionnement

Un aspect souvent sous-estimé est l'analyse des coûts de fonctionnement des biens immobiliers. L'entretien courant, les services publics et, pour les locations de vacances, le nettoyage et le marketing peuvent affecter considérablement la rentabilité. En considérant une entreprise spécialisée pour gérer la propriété peut aider à réduire votre charge de travail personnelle, mais elle réduit la marge bénéficiaire. Un calcul précis des coûts de fonctionnement est essentiel pour garantir que l'investissement demeure rentable au fil du temps.

Restrictions et questions juridiques

Avant d'acheter une propriété, il est important de vérifier les restrictions ou limitations qui pourraient affecter son utilisation. De nombreuses propriétés toscanes, par exemple, sont soumises à des restrictions de paysage ou de patrimoine qui peuvent limiter les possibilités de rénovation ou d'extension. Il est essentiel de travailler avec un conseiller expérimenté pour comprendre les obstacles potentiels et s'assurer que la propriété est conforme aux règlements locaux. Il est également essentiel d'évaluer si le type de propriété convient pour obtenir des autorisations de location de vacances, afin d'éviter les mauvaises surprises.

Possibilités de valorisation

Une bonne propriété d'investissement devrait avoir un fort potentiel de valorisation future. Cela signifie envisager des améliorations telles que des améliorations énergétiques, la rénovation d'espaces extérieurs ou l'ajout d'équipements tels qu'une piscine ou une annexe d'invités. Les propriétés qui peuvent être améliorées par la rénovation durable ou l'amélioration du confort de vie sont généralement plus attrayantes à la fois pour le marché de la location et pour les futurs acheteurs potentiels, assurant ainsi une augmentation de la valeur à long terme.

Tendances du marché

Enfin, il est important de tenir compte des tendances actuelles et futures du marché. Le marché immobilier est influencé par de nombreux facteurs, notamment les conditions économiques, les politiques gouvernementales et les préférences des acheteurs. L'analyse des données et des prévisions historiques du marché immobilier dans le domaine d'intérêt permet d'établir si les prix doivent augmenter ou s'il existe un risque de baisse. En Toscane, la demande croissante de biens durables et rénovés est un indicateur important à prendre en considération lors du choix d'une propriété d'investissement.

6.1. Valeur du bien, coût de rénovation et potentiel de valorisation

Évaluer la valeur d'une propriété et prévoir son appréciation future est un processus complexe qui nécessite une compréhension approfondie du marché, des variables économiques et des caractéristiques spécifiques de la propriété. Dans ce chapitre, nous aborderons l'évaluation des biens immobiliers, les facteurs qui influent sur les coûts de rénovation et la façon d'estimer l'amélioration future de la valeur. Des exemples pratiques et des tableaux aideront également à expliquer le processus d'évaluation et de budgétisation.

Détermination de la valeur d'un bien

La valeur d'une propriété dépend de nombreux facteurs, notamment l'emplacement, la taille, les caractéristiques du bâtiment, les conditions du marché et toute restriction. Une évaluation précise doit tenir compte des aspects quantitatifs et qualitatifs. Voici quelques-unes des méthodes d'évaluation des biens les plus utilisées :

Méthode de comparaison: Cela compare les propriétés similaires récemment vendues dans la même région. Il est particulièrement utile pour les propriétés résidentielles et utilise le prix au mètre carré comme référence. La valeur marchande est ensuite déterminée en multipliant la superficie commerciale de la propriété par le prix moyen par mètre carré.

Méthode du revenu Cette méthode sert à déterminer la valeur d'un bien destiné à la location ou à l'utilisation commerciale. Il est basé sur la capacité de la propriété à générer des revenus, en utilisant un taux de capitalisation. La valeur est calculée en divisant le revenu annuel net du bien par le taux de capitalisation, qui représente le rendement de placement attendu.

Méthode de coût: Cela permet d'évaluer le coût de la reconstruction de la propriété, en tenant compte des coûts actuels du matériel et de la main-d'oeuvre. La valeur du bien est déterminée en ajoutant la valeur foncière et le coût de construction, moins l'amortissement.

Méthode d'évaluation	Formule de base	Application typique
Comparaison	Surface x prix/m²	Biens résidentiels
Capitalisation des revenus	Revenu annuel net / Taux de capitalisation	Biens générant des revenus
Coût	Valeur du terrain + Coût de construction - Dépréciation	Biens atypiques ou difficiles à comparer

Calcul des coûts de rénovation

Pour estimer une rénovation, le devis doit séparer les éléments de travail, les quantités et les prix unitaires, en précisant ce qui est inclus et ce qui reste de la responsabilité du client. Utilisez la liste de prix régionale actuelle comme référence et demandez des devis comparables [12].

Poste	Méthode d'estimation	Points à vérifier
Structure et toiture	Investigations techniques et métré estimatif	Accès, sécurité, échafaudages, évacuation des déchets
Installations techniques et finitions	Études et cahier des charges	Équipements, performances et TVA
Honoraires et frais techniques	Missions confiées et détail des honoraires	Conception, direction des travaux, démarches administratives
Provision pour imprévus	Analyse des risques	À distinguer des travaux déjà contractualisés

Simulation complète d'un investissement

Tous les montants ci-dessous sont des hypothèses illustratives, qui doivent être remplacées par une évaluation, des devis et des calculs d'impôt pour les biens individuels. Le scénario suppose un capital propre, aucune hypothèque et aucune déduction fiscale. Les coûts initiaux sont traités comme incluant toute TVA et frais applicables, sans récupération de TVA.

Capital initial

Poste	Montant (€)	Hypothèse
Achat	700 000	Hypothèse de prix négocié
Travaux de construction	700 000	Restauration et amélioration, sur la base d'un mètre estimatif
Honoraires et frais techniques	50 000	Hors contrat de travaux
Impôts et frais de notaire	40 000	Provision indicative, ne constituant pas un calcul fiscal
Frais d'agence et autres dépenses	40 000	Provision indicative, ne constituant pas un barème d'honoraires
Provision pour imprévus	70 000	10 % du seul montant des travaux ; considérée ici comme entièrement utilisée
Capital total	1 600 000	Somme des six postes

Exploitation : une année complète à activité stabilisée

Poste	Montant (€)	Calcul ou contenu
Revenus locatifs	120 000	120 nuits × 1 000 €
Charges d'exploitation	60 000	Gestion, plateformes, ménage, abonnements et consommations, entretien, assurances, impôts locaux
Marge d'exploitation	60 000	Avant impôts sur le revenu
Rendement d'exploitation	3,75 %	60 000 / 1 600 000

La réserve initiale est traitée avec prudence comme étant entièrement dépensée. Si une partie reste inutilisée, les comptes définitifs doivent être mis à jour. Les dépenses annuelles ne devraient pas être ajoutées au capital une deuxième fois lorsqu'elles ont déjà été déduites des recettes. La période de construction précède les opérations et doit être ajoutée à l'horizon temporel réel de l'investissement.

Effet de l'impôt sur le revenu

Si, à titre purement d'exemple, la location s'inscrit dans le régime de 21 % de la cedolare secca pour une unité sélectionnée, la taxe sur 120.000 euros de loyer est de 25.200 euros. La marge après cette taxe devient 34 800 euros, soit 2,175% du capital. Les 60.000 euros de frais d'exploitation ne réduisent pas l'assiette fiscale de la cedolare secca. La situation de l'entreprise, le nombre d'unités et d'autres régimes fiscaux changent le résultat. [20]

Cinq ans d'exploitation et revente

Poste	Montant (€)	Calcul
Hypothèse de prix de revente	1 800 000	La hausse de valeur n'est pas garantie
Frais de revente estimés	90 000	5 % du prix, frais compris ; hypothèse et non barème
Produit de la vente	1 710 000	Avant éventuelle imposition de la plus-value
Marges d'exploitation sur 5 ans	300 000	60 000 × 5, avant impôts sur le revenu
Résultat total	410 000	1 710 000 + 300 000 - 1 600 000
Rendement cumulé	25,625 %	410 000 / 1 600 000, non annualisé

L'application de l'hypothèse cedolare décrite ci-dessus pour les cinq années donne des flux de trésorerie locatifs de 174 000 euros et un résultat total de 284 000 euros, soit 17,75 %, avant toute taxe sur la vente. Ce n'est pas un TRI et ce n'est pas le rendement d'un produit financier. Les impôts futurs, les temps de construction, l'inflation et la valeur finale peuvent changer le résultat.

Tester les hypothèses

Avec seulement 90 nuits au même taux moyen et, prudemment, le maintien des coûts à 60 000 euros, la marge opérationnelle tombe à 30 000 euros : 1,875% du capital avant impôts. Si la vente a eu lieu à 1.500.000 euros avec des coûts de sortie de 5%, le produit serait de 1.425.000 euros, soit 175.000 euros de moins que le capital initial. Cette comparaison et les contrôles techniques permettent d'évaluer le risque.

6.2. Risques nécessitant une attention particulière

Investir dans la propriété en Italie, en particulier dans une région aussi riche en opportunités que la Toscane, peut être une aventure passionnante, mais il implique également des risques qui doivent être soigneusement évalués et gérés. Notre objectif est de veiller à ce que chaque client comprenne pleinement les risques possibles associés à l'investissement et dispose des bonnes stratégies pour y faire face et en atténuer l'impact. Dans ce chapitre, nous examinerons les principaux risques liés à l'investissement immobilier et la manière dont nos services sont conçus pour les minimiser, en assurant la sécurité et le succès à long terme.

Les risques de l'investissement immobilier

Lorsqu'on investit dans des biens immobiliers, il faut tenir compte de plusieurs types de risque. Parmi les plus courantes, on peut citer :

Risque de marché : Le risque que la valeur de la propriété diminue en raison des fluctuations du marché. Ces changements peuvent être influencés par des facteurs tels que les conditions économiques, les politiques gouvernementales, les tendances démographiques et l'offre et la demande sur le marché local.

Risque opérationnel: Cela comprend tous les risques associés à la gestion de la propriété, de l'entretien de routine et des dépenses de fonctionnement à d'éventuels problèmes de location. Une gestion inadéquate peut entraîner des coûts élevés et réduire la rentabilité.

Risque de rénovation: Lors de la rénovation, des coûts imprévus, des retards ou des difficultés techniques peuvent augmenter le budget et prolonger les délais d'achèvement.

Risques réglementaires et fiscaux: investir dans un autre pays exige une compréhension approfondie des réglementations locales, tant pour les permis de construire et de rénovation que pour les obligations fiscales et fiscales. Le non-respect des règles actuelles peut entraîner des sanctions importantes.

Risque géographique : Comme de nombreuses régions italiennes, la Toscane présente des caractéristiques géographiques spécifiques qui peuvent entraîner des restrictions du paysage, hydrogéologiques ou sismiques. Ceux-ci peuvent limiter le travail possible et nécessiter une planification minutieuse et éclairée.

Analyse des risques locaux en Toscane

La Toscane est une région merveilleuse, mais il est important d'être conscient de ses restrictions et caractéristiques distinctives. Voici quelques risques locaux :

Restrictions du paysage: De nombreuses parties de la Toscane sont soumises à des restrictions du paysage exigeant le respect de règles spécifiques pour préserver l'intégrité et la beauté du paysage. Celles-ci peuvent limiter les types de travaux qui peuvent être effectués sur une propriété et exiger l'approbation des autorités locales.

Risques hydrogéologiques : Certaines parties de la Toscane sont sujettes à des risques hydrogéologiques, comme les inondations ou les glissements de terrain. Il est important d'évaluer le risque hydrogéologique d'une propriété avant d'acheter et de planifier des mesures d'atténuation.

Restrictions sur les bâtiments historiques: De nombreuses propriétés disponibles en Toscane sont des bâtiments historiques soumis à des restrictions patrimoniales. Cela signifie que toute modification doit être approuvée par les autorités compétentes et doit respecter l'intégrité historique du bâtiment.

6.3. Nos solutions pour atténuer les risques

Notre expérience sur le marché immobilier toscan nous permet de proposer des solutions pratiques pour atténuer les risques d'investissement. Voici comment nous pouvons aider:

Analyse détaillée du marché : Grâce à notre service de recherche de biens personnels, nous effectuons une analyse détaillée du marché pour déterminer les meilleures possibilités d'investissement et évaluer les risques potentiels du marché. Nous utilisons des données et des prévisions économiques à jour pour vous aider à prendre des décisions éclairées et à choisir des propriétés qui présentent le meilleur potentiel d'appréciation au fil du temps.

Gestion opérationnelle : Le service de gestion immobilière coordonne la maintenance, les réservations et les relations avec les clients conformément à l'accord de gestion. Des rapports périodiques permettent de surveiller les recettes et les coûts. Le travail du gestionnaire peut réduire la participation du propriétaire, mais n'élimine pas le risque opérationnel ni ne garantit un revenu stable.

Gestion de projet de rénovation : Lors de la rénovation, notre équipe de gestion de projet s'occupe de chaque détail, de la conception à la gestion du site. Cette approche minimise les risques associés aux coûts et aux retards imprévus. Nous disposons d'un réseau établi de fournisseurs et d'artisans fiables et utilisons des outils de planification avancés pour surveiller les calendriers et les budgets, en tenant compte des écarts rapidement.

Respect de la réglementation et soutien juridique : Le respect de la réglementation locale est essentiel à tout investissement immobilier. Nous travaillons avec des conseillers juridiques spécialisés qui aident à garantir que chaque étape de l'investissement est conforme à la loi italienne. Il s'agit notamment d'obtenir les permis nécessaires, de gérer les procédures administratives et de fournir des conseils fiscaux pour maximiser les avantages fiscaux et réduire le risque de sanctions.

Analyse du site et restrictions géographiques : Avant de procéder à l'achat d'une propriété, nous effectuons une analyse approfondie de la zone afin d'évaluer les risques hydrogéologiques et paysagers. Cela nous permet d'identifier les problèmes potentiels avant d'acheter et de proposer des solutions pour atténuer leur impact. Pour les bâtiments historiques, nous veillons à ce que toutes les modifications respectent les restrictions imposées par les autorités compétentes tout en préservant la valeur de la propriété.

Rôle du conseiller expert

Avoir un conseiller expert à vos côtés peut faire une différence considérable dans la gestion des risques. Grâce à notre connaissance approfondie du marché local, nous pouvons anticiper et résoudre les problèmes potentiels avant qu'ils ne deviennent des obstacles importants. Nous vous soutenons à chaque étape, en veillant à ce que chaque décision soit fondée sur des données concrètes et une analyse approfondie. Notre approche intégrée vous donne également un point de contact unique pour tous les besoins liés à l'investissement, de la recherche à la gestion immobilière. Cela simplifie non seulement le processus, mais réduit également le risque d'erreurs et de malentendus qui pourraient avoir une incidence négative sur votre investissement.

6.4. Régénération et mise en valeur des biens

L'investissement immobilier offre diverses possibilités de générer des revenus et d'améliorer les biens existants, avec des approches allant de la régénération et du développement à des instruments financiers avancés tels que les fonds d'investissement et le financement participatif. Dans ce chapitre, nous examinerons deux aspects essentiels du secteur : la régénération et le développement des biens, et l'utilisation des fonds et des plates-formes de financement participatif pour maximiser les résultats des investissements. La régénération et le développement sont des moyens efficaces d'accroître la valeur de la propriété et de revitaliser les zones urbaines et rurales. MANINI se distingue dans ce domaine par sa capacité à prendre des propriétés sous-utilisées ou détériorées et à en faire des opportunités précieuses. Ce processus peut comprendre la rénovation, l'amélioration de l'énergie et la conversion à de nouvelles utilisations qui répondent mieux aux besoins du marché. Par exemple, une ancienne ferme transformée en un logement de luxe ou un bâtiment industriel transformé en lofts résidentiels modernes. Ces projets augmentent non seulement la valeur de la propriété, mais contribuent aussi à améliorer le tissu économique et social des communautés locales. Notre approche vise à combiner durabilité et innovation, en évaluant la faisabilité, les coûts et les perspectives financières avec les investisseurs.

Fonds d'investissement immobilier et financement participatif

Ces dernières années, l'accès aux investissements immobiliers s'est considérablement facilité grâce à des instruments tels que les fonds d'investissement et le financement participatif. Les fonds d'investissement immobilier offrent une possibilité de diversification, permettant aux investisseurs de participer à des projets immobiliers à grande échelle sans gérer directement les biens immobiliers. Ces fonds sont gérés par des professionnels de l'industrie qui choisissent et développent des projets à potentiel de croissance et de rendement.

Le crowdfunding immobilier, quant à lui, offre aux petits investisseurs la possibilité de participer à des projets immobiliers avec un capital initial limité. Grâce à des plateformes dédiées, les investisseurs peuvent choisir des projets auxquels ils croient et recevoir une part des bénéfices générés. Ce modèle de financement démocratise l'investissement, ouvrant le marché immobilier à un public plus large et plus diversifié.

La participation à des projets au moyen de véhicules ou de plates-formes nécessite la lecture de la documentation spécifique: la structure des transactions, les coûts, les risques, la liquidité et les autorisations de l'entité concernée. La diversification n'élimine pas le risque de perte en capital.

Blue Gain, notre modèle de club deal

Blue Gain est le modèle de club deal décrit par MANINI pour la participation conjointe à des projets immobiliers. La disponibilité, le montant d'entrée, la durée, toute utilisation personnelle et les droits des participants doivent être indiqués dans la documentation actuelle pour chaque transaction. Ce guide ne présente pas d'offre ouverte à la souscription ou conditions financières contraignantes.

Conclusions

Investir dans la propriété en Italie peut sembler complexe, mais avec le bon soutien et une bonne planification, les défis peuvent devenir des opportunités. Notre objectif est de minimiser les risques d'investissement et de construire une voie organisée et éclairée pour chaque client. Grâce à une approche structurée, une gestion soignée et une analyse détaillée de chaque étape, nous pouvons offrir un soutien complet pour maximiser le rendement de votre investissement.

Si vous souhaitez explorer davantage les possibilités d'investissement en Toscane et veiller à ce que chaque risque soit géré correctement, contactez-nous aujourd'hui. Nous serions ravis de vous offrir des conseils personnalisés et de vous accompagner à chaque étape de votre investissement, en transformant votre vision en réalité.

Pour explorer un projet plus loin, demandez à l'équipe MANINI des informations à jour sur les services et les façons de travailler ensemble. Commencez par la propriété ou la zone qui vous intéresse et l'utilisation que vous avez à l'esprit : une résidence, une deuxième maison ou un investissement.

Sur notre blog, nous publions régulièrement des articles sur des sujets actuels du secteur immobilier, avec des conseils, des analyses de marché et des études de cas de projets achevés. Cette section vous aide à rester informé des dernières tendances du marché et à comprendre comment maximiser la valeur de vos investissements.

Sur la page de contact, vous trouverez également toutes les informations nécessaires pour entrer en contact avec notre équipe, qui sera heureuse de répondre à vos questions et de vous aider sur le chemin de votre prochain investissement.

Nous croyons fermement en la transparence et l'information, c'est pourquoi nous avons développé notre site Web comme une plateforme où chaque investisseur, qu'il soit expérimenté ou débutant, peut trouver les réponses nécessaires pour faire des choix éclairés et réfléchis.

www.maniniofficial.com

Remerciements

Je voudrais dédier cette page à tous ceux qui ont contribué à ce projet et l'ont rendu possible.

Je suis profondément reconnaissant à notre équipe, qui travaille sans relâche chaque jour avec passion, dévouement et professionnalisme, en faisant avancer chaque projet avec soin et attention aux détails. Votre engagement est le véritable cœur de cette entreprise, et sans vous, rien de tout cela n'aurait été possible.

Mes sincères remerciements vont également à nos conseillers extérieurs, dont l'expertise et la vision nous ont soutenus à tous les stades. Leur conseil a été fondamental pour relever les défis les plus complexes, en assurant toujours des solutions optimales et innovantes.

Merci aux artisans qui travaillent avec nous : vous êtes les gardiens des traditions locales et de l'excellence. Grâce à votre talent et à vos compétences, chacun de nos projets acquiert une valeur authentique et un caractère unique, contribuant ainsi à préserver l'identité et la beauté de la Toscane.

Je tiens également à remercier nos partenaires financiers et tous ceux qui ont cru en notre vision et nous ont soutenus tout au long du chemin. Votre confiance et votre collaboration nous ont permis d'explorer de nouveaux horizons et de croître régulièrement, développant des projets ambitieux et innovants.

Enfin, un merci spécial à nos clients, qui nous ont choisis pour réaliser leurs rêves de propriété. Vous êtes la raison de notre existence, et c'est un honneur de vous accompagner à chaque étape de ce voyage... Votre enthousiasme et votre confiance sont notre plus grande motivation.

Merci à vous tous.

A stylized, handwritten signature in black ink that reads "Leopoldo Manini". The script is elegant and fluid, with long, sweeping strokes.

LEOPOLDO MANINI / FONDATEUR

Sources et mises à jour

Vérifications au 6 septembre 2026

Les références numérotées dans le texte renvoient aux sources ci-dessous. Ce guide fournit des informations générales : chaque opération nécessite des calculs du notaire et des conseillers en fonction de la situation réelle. Les simulations, estimations et scénarios financiers ne constituent pas des résultats garantis.

1. Valeurs immobilières et limites des estimations OMI

Agenzia delle Entrate, guide des données OMI. [Consulter la source](#)

2. Achat immobilier, TVA, prima casa et prezzo-valore

Agenzia delle Entrate, guide de l'achat immobilier. Les sources 3, 4 et 6 concernent les délais modifiés depuis 2025. [Consulter la source](#)

3. Contrats préliminaires : protection et enregistrement sous 30 jours

Consiglio Nazionale del Notariato, guide de la protection offerte par le contrat préliminaire. [Consulter la source](#)

4. Arrhes et acomptes non soumis à la TVA : règles depuis 2025

Décret législatif 139/2024, article 2 (modifications du tarif, article 10) et article 9. [Consulter la source](#)

5. Prêts immobiliers : comparer les offres et les coûts

Banca d'Italia, guide pratique du prêt immobilier. Impôt substitutif : décret du Président de la République 601/1973, articles 15-18. [Consulter la source](#)

6. Deux ans pour vendre le précédent logement prima casa

FiscoOggi, Prima casa, 14 février 2025 ; loi 207/2024, article 1, alinéa 116. [Consulter la source](#)

7. Fiscalité des terrains agricoles

Consiglio Nazionale del Notariato, achat d'un terrain ; pour la piccola proprietà contadina, décret-loi 194/2009, article 2, alinéa 4-bis. [Consulter la source](#)

8. IMU sur les bâtiments ruraux affectés à l'activité agricole

Dipartimento delle Finanze, résolution 4/DF du 16 novembre 2023. [Consulter la source](#)

9. IMU 2026 et suppression de la TASI

Commune de Florence, IMU 2026. Référence pour le cadre général : les taux doivent être vérifiés auprès de la commune où se situe le bien. [Consulter la source](#)

10. Plus-values et travaux Superbonus

Agenzia delle Entrate, circulaire 13/E du 13 juin 2024, communiqué officiel ; TUIR, articles 67 et 68. [Consulter la source](#)

11. Nouveaux résidents : nouveaux montants et dates d'application en 2026

Camera dei Deputati, dossier sur le décret-loi fiscal de 2026 ; loi 199/2025, article 1, alinéas 25-26. [Consulter la source](#)

12. Coûts de construction : référence régionale 2026

Regione Toscana, bordereau des prix des travaux 2026. [Consulter la source](#)

13. Autorisations et qualification des travaux

Décret du Président de la République 380/2001, texte en vigueur, articles 6, 6-bis, 10 et 22 ; à lire avec la législation régionale et les contraintes applicables. [Consulter la source](#)

14. Déductions fiscales pour rénovation : cadre 2026

Agenzia delle Entrate, guide de février 2026 (copie diffusée par ANCE) ; loi 199/2025. [Consulter la source](#)

15. Obligations ENEA liées à l'énergie en 2026

ENEA, ouverture du portail de transmission des données relatives aux déductions fiscales 2026. [Consulter la source](#)

16. Locations de courte durée : seuil d'activité professionnelle en 2026

Regione Toscana ; loi 199/2025, article 1, alinéa 17 : passage de plus de quatre à plus de deux appartements. [Consulter la source](#)

17. Déclarations en Toscane et procédure transitoire

Regione Toscana, page mise à jour le 28 juillet 2026 ; loi régionale 61/2024, modifiée par la loi régionale 9/2026. [Consulter la source](#)

18. CIN, annonces et équipements de sécurité

Ministero del Turismo, FAQ de la base de données des hébergements touristiques (BDSR). [Consulter la source](#)

19. Déclaration des voyageurs et enregistrement des contrats

Polizia di Stato, Alloggiati Web. Pour l'enregistrement fiscal : Agenzia delle Entrate, service RLI. [Consulter la source](#)

20. Cedolare secca sur les locations de courte durée

Agenzia delle Entrate, guide d'août 2024 : taux de 21% et 26%, base imposable et retenue. Pour le seuil d'appartements depuis 2026, voir la source 16. [Consulter la source](#)

21. Zones protégées et réseau Natura 2000

Regione Toscana, réseau Natura 2000 et mesures de conservation. [Consulter la source](#)

Crédits éditoriaux et photographiques

Texte de Leopoldo Manini. Édition actualisée 2026. Photographies, marque MANINI et signature fournies par l'auteur. Les images illustrent le guide et ne constituent ni des offres immobilières ni des preuves des résultats financiers présentés dans les simulations.



MANINI

Votre propriété.
Votre projet en Toscane.

Comprendre, choisir, valoriser.
Avec l'équipe MANINI.