

EDIZIONE: 2026

villaggiocostarica.com

INVESTIRE A SAN JOSE



Costa Rica



LA SICUREZZA DI UN FUTURO MIGLIORE

ECCO PERCHÉ'...

INVESTIRE IN COSTA RICA NON È
UN SOGNO MA UNA REALTÀ.

Questo documento è rivolto a:

- investitori internazionali interessati a diversificare fuori dall'Europa
- professionisti e imprenditori che cercano asset solidi e difensivi
- persone che desiderano creare una fonte di reddito immobiliare stabile
- chi valuta il Costa Rica come possibile destinazione futura di vita o residenza

Si tratta di un prodotto pensato per chi vede l'immobile non solo come bene di consumo, ma come strumento di protezione del capitale, generazione di cash-flow e crescita patrimoniale nel medio-lungo periodo.



“Con centinaia di operazioni immobiliari realizzate in Inghilterra, Spagna, Polonia e Costa Rica, il nostro team possiede l’esperienza e le competenze necessarie per accompagnarti in un investimento solido e orientato al futuro.”



PERCHÉ INVESTIRE IN COSTA RICA OGGI

Il **Costa Rica** è oggi una delle economie più stabili e dinamiche dell'America Centrale, con un contesto politico sicuro, un sistema giuridico affidabile e una crescente attrazione di capitali internazionali. Negli ultimi anni il Paese si è affermato come hub regionale per multinazionali, professionisti qualificati, expat e nomadi digitali ad alto reddito, generando una domanda abitativa costante e strutturale.

Per questo motivo il mercato immobiliare — in particolare nelle principali aree urbane di **San José** — rappresenta una delle opportunità più interessanti per chi cerca un investimento solido, difensivo e orientato al lungo periodo.



**STABILITÀ
POLITICA**



**CRESCITA
ECONOMICA**



**ALTA
RICHIESTA**



**PRESENZA
EXPAT**

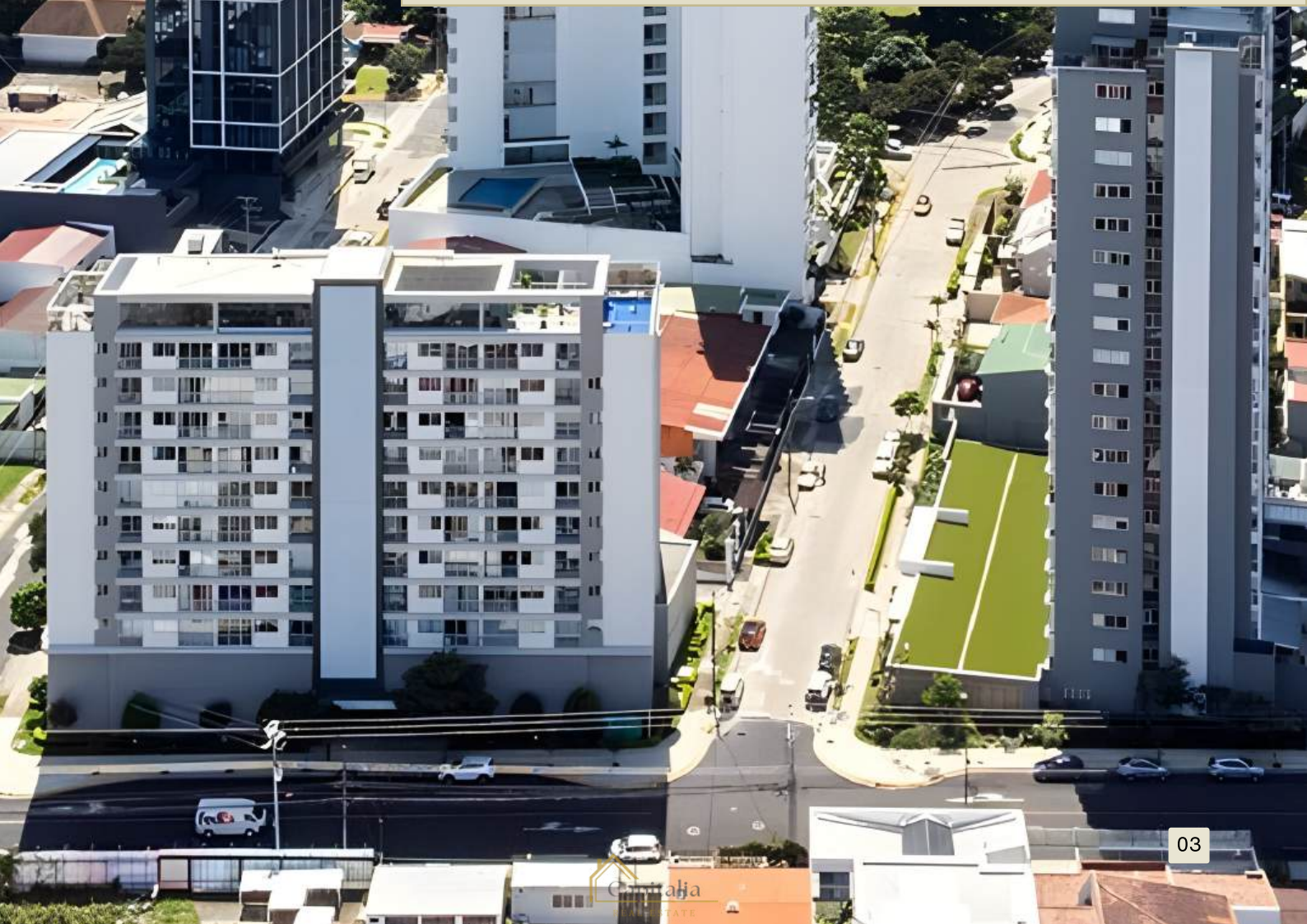


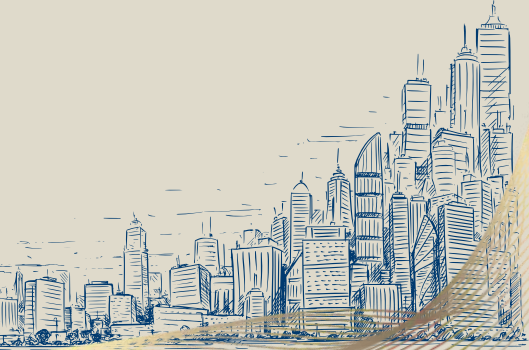
SAN JOSÉ

LA CAPITALE

- ✓ 1,2 milioni di Abitanti
- ✓ Principale hub economico dell'intera AMERICA CENTRALE
- ✓ PIL pro capite 25500 dollari
- ✓ Economia terziaria e servizi
- ✓ Alto numero di stranieri EXPAT che vivono nella capitale
- ✓ Necessità di oltre 145000 abitazioni per sopperire la richiesta attuale

“Investire a San José significa posizionarsi nel cuore dell’economia più dinamica del Costa Rica, in un mercato urbano con domanda abitativa stabile, affitti costanti tutto l’anno e un potenziale di crescita sostenuto da professionisti, expat e multinazionali.”





PERCHÉ SAN JOSÉ È IL CUORE DELLE OPPORTUNITÀ IMMOBILIARI

San José rappresenta il principale centro economico, amministrativo e finanziario del Costa Rica. Qui si concentrano gran parte delle attività produttive del Paese, le sedi delle multinazionali, le strutture sanitarie di alto livello e le principali università.

A differenza delle località costiere a vocazione turistica, San José è un mercato urbano maturo, sostenuto da una domanda abitativa strutturale e indipendente dalla stagionalità. Questo rende il segmento residenziale di qualità una delle aree più solide e stabili per chi investe nel medio-lungo periodo.

CAPITALE ECONOMICA & BUSINESS HUB DEL PAESE

San José — insieme all'area metropolitana circostante — è il cuore del tessuto produttivo nazionale.

Qui si trovano:

- headquarter e sedi regionali di multinazionali
- centri direzionali e tecnologici
- imprese del settore finanziario, medico e farmaceutico
- poli di servizi e shared service centers

Questo contesto genera:

- afflusso continuo di professionisti qualificati
- stipendi medi più elevati rispetto al resto del Paese
- forte domanda di appartamenti moderni in zone centrali

Per molti investitori ciò significa accesso a un mercato dinamico, internazionale e ad alta capacità di spesa.

ESEMPIO
INVESTIMENTO





ESEMPIO APPARTAMENTO

Feature	Dettaglio
Dimensione totale	58 m ²
Camera da Letto	1
Bagno	1
Soggiorno aperto con Cucina	1
Parcheggio	2 auto
Terrazzo	10 m ²
Piano	14
Servizi presenti	<ul style="list-style-type: none"> • Concierge • Ascensore • Piscina • Palestra • Area comune Relax

INVESTIMENTO IDEALE

Per investitori o per chi vuole un pied-a-terre a San Jose

- Facile da gestire
- Facile da affittare
- Facile da rivendere



CARATTERISTICHE DEI COMPLESSI RESIDENZIALI PROPOSTI

I complessi residenziali che selezioniamo appartengono alla fascia medio-alta del mercato urbano e offrono standard moderni, servizi di qualità e contesti abitativi apprezzati da professionisti ed expat.

Ogni condominio ha caratteristiche proprie e distintive, valutate caso per caso in base a posizione e target di locazione.

Molti progetti includono:

- piscina, palestra, concierge e sicurezza 24/7
- spazi comuni curati e aree relax
- parcheggio, coworking o rooftop (quando presenti)

Gli edifici di nuova generazione offrono inoltre:

- buoni standard costruttivi e materiali durevoli
- efficienza energetica e minori costi di manutenzione

Questi elementi aumentano l'attrattività dell'immobile, la stabilità della domanda e la competitività sul mercato degli affitti.

STRATEGIE DI REDDITO POSSIBILI

Gli appartamenti da 1-2 camere da letto rappresentano la tipologia più flessibile dal punto di vista della messa a reddito, perché possono adattarsi a diversi modelli di locazione in base alla zona, al profilo degli inquilini e agli obiettivi dell'investitore.

Di seguito una panoramica delle principali strategie utilizzate a San José.

AFFITTO A LUNGO TERMINE

Modello basato su contratti annuali o pluriennali con inquilini stabili – professionisti, expat residenti, coppie e dipendenti di multinazionali. Garantisce flussi costanti, minore rotazione e gestione semplificata, con rendimenti lineari ma elevata stabilità nel tempo. È la strategia più difensiva per appartamenti da 1-2 camere in contesti urbani.

AFFITTO CORPORATE

Contratti siglati direttamente con aziende per i propri dipendenti, come manager e consulenti internazionali. Offre pagamenti puntuali, permanenze medio-lunghe e alta affidabilità degli inquilini. Richiede standard abitativi elevati, ma assicura flussi molto stabili nei complessi moderni con servizi e posizione strategica.

AFFITTO MEDIO TERMINE (1-6 MESI)

Soluzione richiesta da expat in trasferimento, professionisti in relocation e studenti internazionali. Consente canoni più elevati rispetto al lungo termine, buona domanda urbana e rotazione sostenibile. Richiede appartamento arredato e può presentare periodi di vuoto, ma offre flussi mediamente stabili.

AFFITTO BREVE / AIRBNB

Modello orientato a ospiti business e soggiorni temporanei. Può generare rendimenti più alti e maggiore flessibilità d'uso, ma comporta gestione più intensa, regolamentazioni variabili e flussi meno prevedibili. Viene valutato solo quando il contesto lo rende realmente vantaggioso.

COMPARAZIONE DIVERSE STRATEGIE

Il mercato immobiliare di San José offre diverse strategie di messa a reddito — affitto lungo termine, corporate, medio termine o, in alcuni casi specifici, affitto breve. Ogni soluzione ha caratteristiche, rendimenti e livelli di stabilità differenti.

Il nostro team di esperti analizza ogni investimento in modo personalizzato, considerando zona, caratteristiche del condominio, servizi disponibili, profilo degli inquilini e obiettivi dell'investitore.

Non esiste una formula valida per tutti: la strategia migliore dipende dal contesto e dal tipo di appartamento. Per questo rispondiamo a queste valutazioni durante consulenze dedicate, aiutandoti a individuare l'approccio più adatto per massimizzare redditività e stabilità nel tempo.

Strategia	Durata / Occupazione	Tasso occupazione stimato	Rata mensile media	Pro principali	Contro principali
Affitto lungo termine	Contratti 12-24 mesi	90-95%	USD 1.000	Flussi stabili • gestione semplice • bassa rotazione	Rendimento lineare • minore flessibilità d'uso
Affitto corporate	6-18 mesi (aziende / trasferte)	92-98%	USD 1.200	Inquilini affidabili • pagamenti puntuali • usura ridotta	Selezione elevata • standard richiesti più alti
Affitto medio termine	1-6 mesi	80-90%	USD 1.400	Canoni più alti • forte domanda urbana	Possibili periodi di vuoto • richiede appartamento arredato
Airbnb / breve termine	Soggiorni brevi variabili	60-80% (dipende dalla zona)	USD 2.200	Potenziabile rendimento maggiore • massima flessibilità	Gestione intensa • regolazione variabile • flussi meno prevedibili



LA TASSAZIONE SUGLI AFFITTI

In Costa Rica la **tassazione sugli affitti** è generalmente **fissa al 15%** sul reddito percepito, mentre in Italia, a titolo di confronto, la cedolare secca applica un'aliquota del 21%. Questo comporta già, a parità di canone, una pressione fiscale nominale superiore di circa **6 punti percentuali** in Italia, senza considerare ulteriori imposte e costi accessori.





MA QUANTO INCIDE REALMENTE?

Per comprendere la differenza reale tra un investimento immobiliare in Italia e uno a San José, non basta confrontare le aliquote "sulla carta". È fondamentale osservare l'impatto complessivo sul reddito netto, considerando anche imposte indirette e costi strutturali.

Di seguito un esempio semplificato ma realistico, basato su un appartamento urbano da 1-2 camere.

Ipotesi di partenza (uguale per entrambi i casi)

- Canone annuo lordo: €12.000
- (€1.000/mese circa – in linea con il mercato urbano di San José)
- Proprietario persona fisica
- Affitto residenziale medio-lungo termine

 Italia – scenario tipico	 San José – Costa Rica
Tassazione principale Nel caso "migliore", quando è possibile applicare la cedolare secca: <ul style="list-style-type: none">• Imposta: 21%• Tasse sul canone: €2.520• Netto dopo cedolare: €9.480	Tassazione sugli affitti La tassazione sugli affitti residenziali è: <ul style="list-style-type: none">• 15% fisso: <i>(non progressivo, indipendente dal reddito complessivo, applicabile anche a proprietari stranieri non residenti)</i>• Imposta: €1.800• Netto dopo imposta: €10.200
Altri costi: Il costo fiscale reale non si ferma al 21%: <ul style="list-style-type: none">• IMU (seconda casa): €1.600 – €2.200 annui• Spese amministrative e burocratiche• Maggiore rigidità contrattuale e gestionale• Rischio di perdere la cedolare (es. affitto a società → IRPEF)	Altri costi: <ul style="list-style-type: none">• Nessuna IMU come in Italia• Imposta patrimoniale molto contenuta• Sistema fiscale semplice e prevedibile• Minore incidenza burocratica
Netto reale stimato ➔ €7.200 – €7.800 Incidenza complessiva: ⚡ 35-40% del reddito lordo <i>Se la cedolare non è applicabile e si passa a IRPEF, la pressione fiscale può superare 45-50%.</i>	Netto reale stimato ➔ €9.800 – €10.200 Incidenza complessiva: ⚡ 15-18% del reddito lordo
ITALIA 35-40% pressione fiscale 	COSTA RICA 15-18% pressione fiscale 

PROIEZIONI DI RENDIMENTO & SCENARI DI INVESTIMENTO

Gli appartamenti da 1-2 camere a San José rappresentano una tipologia immobiliare che combina buona liquidità sul mercato, domanda stabile e rendimenti che variano in base al modello di locazione scelto.

Di seguito presentiamo alcune simulazioni di rendimento per un appartamento 2 camere – valore indicativo €150.000.

Le stime considerano:

- canoni medi osservati sul mercato urbano
- tasso di occupazione realistico
- scenari prudente / medio / ottimistico

Tipologia	Zona urbana moderna	Fascia di prezzo indicativa
1 camera	complessi residenziali con servizi	€110.000 – €140.000
2 camere	condomini moderni medio-alta gamma	€140.000 – €180.000

APPARTAMENTO 2 CAMERE DA LETTO: €165.000

Affitto lungo termine (residenti & professionisti)

- Affitto medio stimato: USD 1.150 / mese
- Occupazione prevista: 90-95%
- ROI lordo stimato: ~ 6,5-7,3% annuo
- ROI netto stimato: ~ 4,5-5,5% annuo

➔ Strategia più stabile e difensiva, gestione semplice e flussi costanti.

Affitto medio termine (1-6 mesi)

- Canone medio stimato: USD 1.400 / mese
- Occupazione prevista: 80-90%
- ROI lordo stimato: ~ 7,5-8,8% annuo
- ROI netto stimato: ~ 6,0-7,2% annuo

➔ Maggior rendimento potenziale, con gestione più attiva e occupazione variabile.

Nota

Le stime hanno finalità informative e non costituiscono promessa di rendimento. I valori finali dipendono dal contesto specifico dell'immobile e dalla strategia scelta.

EUROPA MATURA, SAN JOSÉ IN CRESCITA: IL 2026

Negli ultimi tre anni il mercato immobiliare europeo ha mostrato una chiara fase di stagnazione. In molte grandi città come Londra, Parigi, Roma e, in parte, Milano, i prezzi sono rimasti quasi invariati o hanno registrato leggere correzioni, con margini di crescita sempre più limitati.

In netto contrasto, San José, capitale economica del Costa Rica, ha registrato una crescita solida e continua dei valori immobiliari, sostenuta da domanda reale, sviluppo urbano e presenza internazionale.

Negli ultimi tre anni l'incremento complessivo stimato è stato tra il 17% e il 20%, con:

- +8% nel 2023
- +6-7% nel 2024
- +5-7% nel 2025 (segmento appartamenti di lusso)

Si tratta di un mercato ancora in espansione, non speculativo e con prezzi di ingresso accessibili.

Investire oggi a San José significa posizionarsi in una fase simile a quella vissuta 10-15 anni fa nelle principali città europee, quando era ancora possibile acquistare bene prima dell'impennata dei prezzi.

Il 2026 rappresenta quindi un momento strategico per chi vuole anticipare il ciclo, anziché inseguirlo.

Città	2023-2025	Indicazione sintetica
San José (Costa Rica)	+17% / +20%	Crescita solida e strutturale
Milano (Italia)	+2% / +4%	Crescita moderata
Roma (Italia)	0% / +2%	Mercato stagnante
Parigi (Francia)	0% / +3%	Mercato stagnante
Londra (UK)	-2% / +1%	Mercato stagnante

UNA SOLUZIONE PER QUALSIASI ESIGENZA

Il nostro servizio non è limitato agli appartamenti di lusso: ti aiutiamo a trovare la soluzione immobiliare più adatta ai tuoi obiettivi, qualunque essa sia.

Possiamo proporre:

- *appartamenti premium in complessi moderni*
- *soluzioni più economiche e accessibili*
- *ville indipendenti*
- *proprietà in contesti naturali e off-grid*

Lavoriamo in modo consulenziale, costruendo insieme un percorso di investimento su misura, basato su budget, obiettivi e stile di vita.

Il nostro obiettivo non è venderti un immobile qualsiasi, ma guidarti nella scelta della proprietà più giusta per te.





ASPETTI LEGALI, FISCALI E TUTELA DELL'INVESTITORE

Acquistare un immobile in Costa Rica è un processo chiaro e strutturato anche per investitori stranieri. Il sistema legale tutela il diritto di proprietà e consente diverse modalità di acquisto in base alle esigenze patrimoniali.

ACQUISTO COME PERSONA FISICA O SOCIETÀ

L'investimento può essere effettuato:

- come persona fisica (soluzione semplice e diretta)
- tramite società locale (utile in caso di gestione strutturata o più proprietà)

La scelta viene valutata in base agli obiettivi dell'investitore.

POSSESSO DA PARTE DI STRANIERI

Gli stranieri (Europei) possono acquistare e possedere immobili con gli stessi diritti dei cittadini locali. L'operazione può essere completata anche a distanza tramite procura. Basta solo avere un passaporto valido Europeo.

QUINDI NON E' NECESSARIO ESSERE RESIDENTI IN COSTA RICA

SPESE DI ACQUISTO, TASSE E COSTI DI MANTENIMENTO

La chiusura della compravendita prevede la verifica legale della proprietà, la stipula dell'atto notarile e la registrazione presso il Registro Immobiliare. Le spese di acquisto includono l'imposta di trasferimento, gli oneri di registro e gli onorari notarili.

I costi di mantenimento annuali sono generalmente contenuti e comprendono l'imposta municipale, eventuali spese condominiali e la normale manutenzione dell'immobile.

IL PROCESSO DI ACQUISTO

Negli ultimi vent'anni il nostro team ha sviluppato un processo di acquisto pensato per aiutare investitori internazionali a comprare immobili all'estero in modo sicuro, trasparente e guidato.

Lavoriamo partendo dalle tue esigenze e ti affianchiamo passo dopo passo, agendo come consulenti dalla tua parte e non come semplici venditori. Il nostro obiettivo è tutelare il tuo investimento e supportarti nelle decisioni.

Negozieremo per tuo conto il prezzo di acquisto, sfruttando la nostra conoscenza del mercato locale, i contatti diretti e la competenza legale e linguistica sul territorio. Questo approccio ti consente di acquistare con maggiore serenità, con la sicurezza di aver pagato il prezzo giusto per un investimento solido.



1

COMPILAZIONE DEL FORM DI INTERESSE

Se sei realmente interessato a valutare un investimento immobiliare a San José, ti chiediamo di compilare il form indicando:

- budget
- tipologia di immobile desiderata
- obiettivi (rendita, utilizzo futuro, diversificazione)
- tempistiche di acquisto

2

CONSULENZA PERSONALIZZATA

(SERVIZIO PROFESSIONALE A PAGAMENTO)

Organizziamo una consulenza individuale in cui analizziamo:

- zona e contesto più idonei
- tipologia di appartamento consigliata
- strategie di reddito possibili
- costi e processo di acquisto

3

SELEZIONE E VISITA DEGLI IMMOBILI

Individuiamo una selezione di proprietà coerenti con i tuoi obiettivi e organizziamo:

- visite in presenza
- oppure
- tour virtuali dettagliati

4

BLOCCO DELL'UNITÀ & DUE DILIGENCE

Quando individui l'immobile giusto:

- supportiamo il blocco dell'unità
- avviamo la verifica legale e documentale (due diligence)
- collaboriamo con notai e consulenti locali

5

ATTO NOTARILE & SUPPORTO POST-ACQUISTO

Forniamo assistenza:

- durante la firma dell'atto
- nella fase di registrazione
- nel post-acquisto e, se richiesto, nella gestione affitti

Tutto con referente dedicato in lingua italiana.

DOMANDE FREQUENTI

QUAL È L'INVESTIMENTO MINIMO?

Le opportunità di investimento variano in base alla tipologia di proprietà e alla zona:

- Terreni off-grid → a partire da €30.000
- Appartamenti a San José (1-2 camere) → da €120.000-€130.000 circa
- Ville e proprietà indipendenti → da €250.000 in su

Durante la consulenza ti aiutiamo a capire quale categoria è più adatta ai tuoi obiettivi (rendita, rivalutazione, utilizzo personale, diversificazione patrimoniale).

POSSO COMPRARE A DISTANZA?

Sì, è assolutamente possibile. L'acquisto può essere concluso:

- tramite procura notarile
- con firma assistita a distanza
- oppure in presenza, se preferisci recarti in Costa Rica

Il nostro team segue per tuo conto tutte le fasi legali e operative, sempre con supporto in lingua italiana.

QUANTO DURA IL PROCESSO DI ACQUISTO?

Il processo è generalmente rapido. In media si può concludere in 4-8 settimane (meno di 2 mesi)

È POSSIBILE OTTENERE UN MUTUO IN COSTA RICA?

Sì, per gli stranieri è tecnicamente possibile ottenere finanziamenti locali.

Tuttavia:

- i tassi di interesse sono spesso più alti rispetto all'Europa
- le condizioni bancarie non sono sempre vantaggiose per investitori esteri

Per questo motivo, nella maggior parte dei casi:

👉 pagare in contanti risulta più conveniente e redditizio nel lungo periodo

POSSO PAGARE IN BITCOIN O TRAMITE CONTI ESTERI?

Sì.

Sono generalmente accettate:

- transazioni da conti correnti di qualsiasi paese
- pagamenti in USD o EUR
- in alcuni casi, pagamenti in Bitcoin o criptovalute

(eventualmente strutturati tramite intermediari o conversione)

La modalità viene valutata caso per caso durante la fase operativa.

POSSO RIVENDERE FACILMENTE IN FUTURO?

Gli appartamenti da 1-2 camere a San José — soprattutto in condomini moderni — sono tra gli asset:

- più richiesti dal mercato
- più facili da affittare
- e più liquidi in fase di rivendita
-

Questo perché interessano a investitori, expat, giovani lavoratori e professionisti corporate

La rivendibilità varia comunque in base a:

- zona
- qualità del condominio
- posizionamento della proprietà

che analizziamo in fase di selezione.

È MEGLIO COMPRARE ARREDATO?

Dipende dalla strategia di affitto, sarà il nostro team a vedere con te le diverse opzioni in base all'uso di destinazione finale dell'immobile.

COME FUNZIONA LA GESTIONE DEGLI AFFITTI?

Offriamo un servizio aggiuntivo di ricerca degli inquilini per affitti a medio-lungo termine.

Potrai naturalmente affittare il tuo appartamento utilizzando le agenzie immobiliari locali. Per il servizio AIRBNB è necessario verificare determinate condizioni che potrai discutere direttamente con i nostri professionisti in fase di selezione dell'appartamento.



CONTATTACI

Il nostro team è a disposizione
per rispondere a qualsiasi tua
domanda:

info@villaggiocostarica.com
villaggiocostarica.com





CAPITALIA LTDA

"Home is more than just a place—it's the people, the surroundings, and the life you build within it."
