



LA SELEZIONE RISERVATA · NUMERO 1 — LUGLIO 2026

Forte dei Marmi & Toscana

STUDIO BGSM & PARTNERS × GIULIA SANI · IMMOBILIARE DI PREGIO

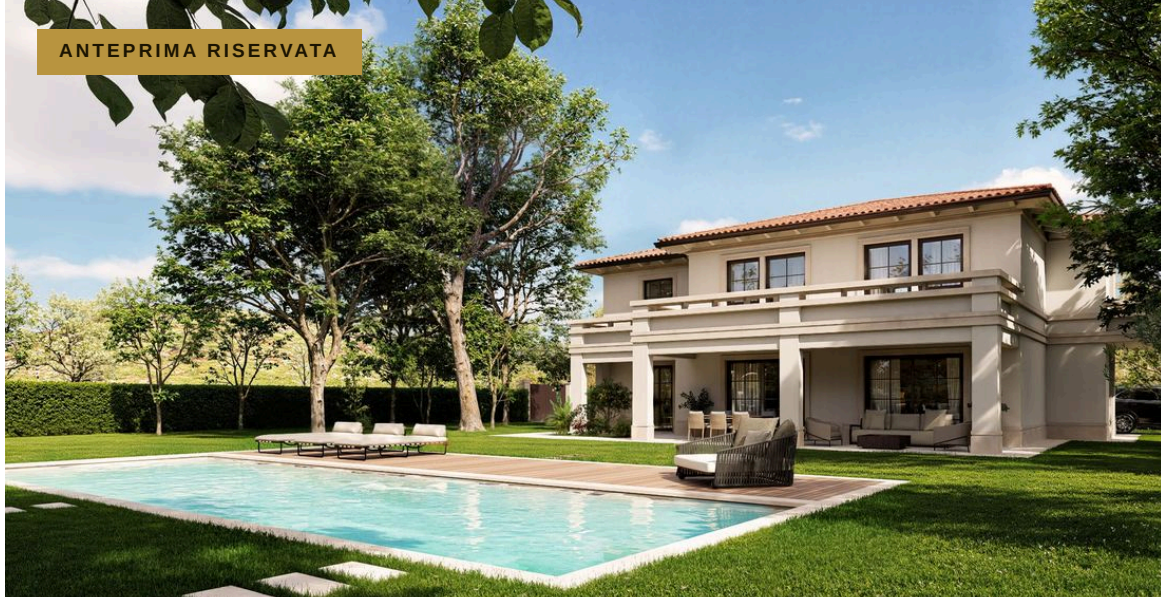
IL PRIMO NUMERO

Dall'incontro tra il mondo immobiliare e quello fiscale nasce un servizio davvero completo. Per garantire ai propri clienti e partner un'assistenza impeccabile, **lo Studio BGSM & Partners** offre — tramite **Giulia Sani**, agente immobiliare — l'accesso a proposte selezionate, spesso **off-market**, con focus su Forte dei Marmi e la Toscana.

STUDIO BGSM & PARTNERS · REAL ESTATE DEPARTMENT

I. L'IMMOBILE DEL MESE

ANTEPRIMA RISERVATA



Un progetto di villa nel cuore del Forte

VIA MARTINI 32 · FORTE DEI MARMI (LU)

1.470 mq di lotto **240** mq su due livelli · 5 camere **€6,5M** richiesta

In una delle zone più ambite di Forte dei Marmi, il progetto di una villa dalle linee classiche e senza tempo: 240 mq su due livelli, cinque camere con master suite, ampi porticati e terrazze, e una piscina privata di 73,5 mq immersa in un parco di 1.470 mq. Un'occasione per realizzare la propria dimora su misura, disegnata per la vita in famiglia e per l'ospitalità.

STATO DEL PROGETTO

Progetto non approvato · iter autorizzativo da definire. Superfici e immagini derivano dalla proposta progettuale e non costituiscono titolo edilizio.

[RICHIEDI IL DOSSIER COMPLETO](#)

IL SERVIZIO A 360°

Un immobile. Un solo team. Ogni dettaglio gestito.

Comprare in Italia, soprattutto dall'estero, significa molto più che scegliere la casa giusta. Grazie alla collaborazione tra lo Studio BGSM & Partners e Giulia Sani, ogni cliente è seguito sull'intero quadro — immobiliare, legale e fiscale — da un unico team coordinato.

Immobile

Selezione, visite, trattativa

Legale & Fiscale

Fiscalità internazionale, residenza, contratti

Gestione

Locazioni, manutenzione, reportistica contratti

QUESTO MESE IN FOCUS

Trasferire la residenza fiscale in Italia: cosa cambia nel 2026 e la finestra che si chiude a fine anno.

II. IL FOCUS FISCALE

Flat tax per neo-residenti: la finestra del 2026

Chi trasferisce la residenza fiscale in Italia e non vi è stato residente per almeno 9 dei 10 anni precedenti può optare per un'imposta sostitutiva forfettaria sui redditi prodotti all'estero (art. 24-bis TUIR), indipendentemente dal loro ammontare. Il regime dura fino a 15 anni; i redditi prodotti in Italia restano soggetti all'IRPEF ordinaria.

€300.000

imposta annua sui redditi esteri, per chi trasferisce la residenza dal 1° gennaio 2026 (era €200.000)

€50.000

per ciascun familiare incluso nell'opzione (era €25.000)

15 anni

durata massima del regime

IL PUNTO DA NON PERDERE

Fino al 31 dicembre 2026 è ancora possibile abbinare questo regime a quello degli impatriati. Dal 1° gennaio 2027 il cumulo non sarà più ammesso.

Chi ha trasferito la residenza entro il 31 dicembre 2025 è tutelato da una clausola di salvaguardia e continua ad applicare l'importo vigente al momento dell'adesione. Prima di esercitare l'opzione è possibile presentare interpello preventivo all'Agenzia delle Entrate. Il quadro normativo è in evoluzione: ogni situazione va valutata singolarmente.

[PARLIAMONE CON LO STUDIO](#)

Nota di mercato

La domanda di immobili di pregio a Forte dei Marmi resta solida verso l'estate, con l'interesse internazionale concentrato sulle soluzioni pronte e sulle ville con parco privato. A dettare il passo è la scarsità, non l'offerta.

Vivere Forte dei Marmi

Bagni storici, boutique e ristoranti d'alta gamma, le Alpi Apuane alle spalle del mare. Il connubio di lifestyle e riservatezza è la ragione per cui chi compra qui, poi, torna.

III. LO STUDIO RISPONDE

"Se compro casa a Forte dei Marmi, mi conviene spostare anche la residenza fiscale in Italia?"

Sono due decisioni distinte: l'acquisto non comporta di per sé il trasferimento della residenza fiscale. Se però il trasferimento è nei suoi piani, il regime dei neo-residenti può cambiare sensibilmente il quadro, soprattutto in presenza di redditi esteri rilevanti. Vale la pena valutarlo prima di firmare, non dopo.

A CURA DELLO STUDIO BGSM & PARTNERS · FISCALITÀ INTERNAZIONALE

I TUOI REFERENTI

Studio BGSM & Partners

CONSULENZA & FISCALITÀ

Giulia Sani

AGENTE IMMOBILIARE

Richiedi la selezione off-market

Una rosa riservata di immobili di pregio, prima che arrivino sui portali.

[PRENOTA UNA CONSULENZA RISERVATA](#)

Studio BGSM & Partners × Giulia Sani

Prato · Lucca · Pisa · Forte dei Marmi · Firenze
info@bgsm.it · +39 0574 575795

Ricevi questo bollettino in qualità di cliente o partner dello Studio BGSM & Partners.
Non desideri più riceverlo? [Annulla l'iscrizione.](#)