

NUOVO PROGETTO DI MODIFICA DELLA LEGGE FEDERALE SULL'ACQUISTO DI FONDI DA PARTE DI PERSONE ALL'ESTERO

Ci eravamo già occupati della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) in due articoli pubblicati in questa rubrica. In particolare avevamo sottolineato le principali modifiche che erano state apportate alla legge, come l'abolizione dell'obbligo di autorizzazione per i fondi necessari all'esercizio di un'attività economica e per l'acquisto di abitazioni principali così come l'esenzione dall'obbligo di autorizzazione per tutti gli acquisti di fondi da parte di cittadini degli Stati membri della Comunità europea domiciliati in Svizzera. Ci eravamo pure soffermati sulla proposta di modifica del 22 marzo 2002, che entrerà in vigore il primo settembre 2002, secondo la quale se uno straniero acquista un'abitazione di vacanza da un altro straniero, l'autorizzazione necessaria a tal fine non va più computata nel contingente cantonale.

In questi giorni si torna a parlare della LAFE: il 3 luglio 2002 il Consiglio federale ha aperto la consultazione della revisione relativa all'acquisto di quote di una società immobiliare quotata in borsa da parte di persone all'estero.

Secondo il diritto vigente, l'acquisto di quote di un fondo d'investimento immobiliare da parte di una persona all'estero non soggiace ad autorizzazione, purché i certificati di partecipazione siano negoziati regolarmente sul mercato. Per contro, sottostà ad autorizzazione l'acquisto anche di una sola quota di una persona giuridica il cui scopo è l'acquisto o il commercio di fondi soggetti al regime dell'autorizzazione (abitazioni), vale a dire le società immobiliari in senso stretto o società operanti nel settore degli immobili abitativi. Il tribunale Federale aveva avuto modo di precisare che una società industriale, commerciale o artigianale che acquista accessoriamente fondi per realizzare i fini che persegue non viene considerata quale società immobiliare stricto sensu.

Con la modifica presentata si vuole esentare dall'obbligo di autorizzazione l'acquisto di quote di società immobiliari in senso stretto da parte di persone all'estero, a condizione che tali partecipazioni siano quotate in una borsa svizzera. Con questa liberalizzazione verrebbe per la prima volta ammesso il mero collocamento di capitali in abitazioni. Ciononostante bisogna ammettere che la modifica prospettata non avrà grandi ripercussioni e non contraddice né il senso né lo scopo della LAFE.

La vigente esenzione dall'autorizzazione per gli investimenti stranieri in fondi d'investimento immobiliari è giustificata dal fatto che gli acquirenti di quote non possono esercitare alcun influsso sulla direzione del fondo. Il rischio che azionisti stranieri di società quotate in borsa si coalizzino al fine di esercitare un influsso sulla loro gestione, la loro amministrazione o addirittura i loro immobili è minimo. Se una persona all'estero dovessero nondimeno acquisire un numero di quote tanto cospicuo da consentirle di influire sulla gestione o l'amministrazione della società, quest'ultima non potrà acquistare nuovi immobili abitativi in quanto sarebbe da ritenersi controllata da azionisti esteri.

Per quanto concerne il controllo di una società da parte di azionisti esteri - presunto se persone all'estero detengono più di un terzo del capitale azionario - viene proposta una modifica relativa al metodo di calcolo di predetta quota, segnatamente non viene più

considerato il capitale di certificati di partecipazione. Questa modifica tiene conto del fatto che non godendo del diritto di voto, il detentore di certificati di partecipazione, non può comunque esercitare un influsso decisivo sull'amministrazione e la direzione della società.

Giova precisare, che con la modifica che abbiamo analizzato, le società operanti nel settore degli immobili abitativi potranno entrare in futuro in borsa senza problemi.

Attualmente, ai sensi della LAFE, l'entrata in borsa di una società è consentita unicamente se la quota delle abitazioni non supera il 20%, in modo da escludere che l'acquisto di abitazioni sia uno degli scopi principali della società.

Infine, il progetto di modifica prevede, accanto a altre modifiche di importanza minore, l'innalzamento del limite della superficie abitabile netta dagli attuali 100 m² a 200 m², lasciando però il tetto massimo, per i casi eccezionali, a 250 m².

Le frequenti modifiche delle quali è stata oggetto la LAFE negli ultimi anni o addirittura negli ultimi mesi, mostrano che si tratta di una legge sorpassata, la cui applicazione si giustifica sempre meno nel contesto politico ed economico odierno in cui si trova la Svizzera.