

Acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone all'estero

Malgrado regolari modifiche - a volte importanti, a volte minori - della relativa legge federale (LAFE), l'acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone all'estero rimane limitato. L'attuazione della LAFE è di competenza delle autorità cantonali, la cui prassi non sempre è omogenea, causando a volte l'intervento da parte delle autorità federali. Ricordiamo qui di seguito i principi fondamentali in materia.

Salvo alcune eccezioni particolari, il "acquisto di un fondo" ha bisogno di autorizzazione quando (1) l'acquirente è una "persona all'estero", (2) l'oggetto del negozio giuridico è un fondo sottoposto all'obbligo dell'autorizzazione, e (3) il diritto acquistato corrisponde all'acquisto di un fondo ai sensi della LAFE. In tali casi, l'iscrizione nel registro fondiario o la finalizzazione ad esempio di un trasferimento delle azioni di una società immobiliare può avvenire soltanto dopo l'ottenimento dell'autorizzazione.

Sono da considerarsi "persone all'estero": (a) gli stranieri che hanno il loro domicilio legale e effettivo all'estero e (b) gli stranieri domiciliati in Svizzera che non sono cittadini di uno Stato membro dell'Unione Europea (UE) o dell'Associazione Europea di Libero Scambio (AELS) e che non hanno un permesso di domicilio/residenza C, ma soltanto un permesso di soggiorno L o un permesso di dimora annuale B. Sono considerate "persone all'estero" pure società, associazioni, fondazioni ecc. (a) quando hanno la loro sede all'estero (anche se appartengono a svizzeri) o (b) quando hanno la loro sede in Svizzera, ma sono dominate direttamente o indirettamente (con l'interposizione di persone giuridiche, fiduciari o *trust*) da persone all'estero, il che si presume sia il caso qualora "persone [fisiche] all'estero" detengono più di un terzo del capitale, oppure controllano più di un terzo dei diritti di voto, oppure hanno concesso prestiti importanti.

Non sono soggetti a autorizzazione: (a) la "abitazione principale" dei cittadini degli Stati non-UE e non-AELS in Svizzera con un permesso di dimora annuale B, se vi hanno effettivamente il loro domicilio, o anche il terreno edificabile, a condizione che inizino a costruirvi la loro abitazione principale entro un anno dall'acquisto; se lo straniero cambia il suo domicilio in Svizzera, può acquistare una nuova "abitazione principale" al luogo del suo nuovo domicilio, senza dover vendere la prima abitazione, che può tenere come abitazione secondaria o di vacanza o affittare a terzi; (b) immobili non ad uso privato, ma dove viene svolta, da parte dell'acquirente o da terzi, un'attività industriale o commerciale (incluso centri commerciali, alberghi, ristoranti ecc.).

L'obbligo dell'autorizzazione vale per qualsiasi negozio giuridico che - dal punto di vista economico - dia alla persona all'estero la possibilità di disporre di un fondo sottoposto all'obbligo dell'autorizzazione, ovvero (a) l'acquisto della proprietà, di un diritto di superficie, di un diritto d'abitazione o dell'usufrutto; (b) l'acquisto di quote o partecipazioni in una società o in un fondo d'investimenti il cui scopo effettivo è l'acquisto di immobili, tranne nel caso ove le quote o partecipazioni siano quotate in una borsa in Svizzera o negoziate regolarmente su mercati extra-borsistici; e (c) la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione, e simili negozi.

L'eccezione forse più importante e conosciuta prevede che una persona all'estero può ottenere l'autorizzazione all'acquisto di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un appartamento in zone di turismo. Mentre il numero di tali autorizzazioni viene annualmente attribuito ai Cantoni (si tratta di Appenzell Ausserrhoden, Bern, Fribourg, Glarus, Grigioni, Jura, Luzern, Neuchâtel, Nidwalden, Obwalden, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz, Ticino, Uri, Vaud e Valais), sono i Cantoni ed i comuni a decidere delle singole autorizzazioni. Di regola non si può superare una superficie abitabile netta di 200 m² ed una superficie totale dell'immobili di 1.000 m², in casi ben motivati si può ottenere l'autorizzazione anche per una superficie abitabile di 250 m² e una superficie totale di 1.500 m², ed in casi eccezionali persino per immobili più grandi.

calderan@altenburger.ch