

L'acquisto di abitazioni in Svizzera da parte di cittadini stranieri.

L'acquisto di abitazioni in Svizzera da parte di stranieri è limitato dalla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE).

Quando si acquista un immobile in Svizzera si è quindi sempre soggetti alla procedura e di conseguenza approvazione "LAFE". In pratica bisogna chiedere una preventiva autorizzazione all'autorità cantonale competente. Occorre sottolineare che per l'obbligo dell'autorizzazione ed il rilascio di quest'ultima non è rilevante il fatto che il fondo sia già di proprietà di uno straniero, come non è decisivo il genere di negozio giuridico alla base dell'acquisto (compravendita, donazione, eredità, assunzione di un patrimonio di azienda, fusione, scissione, trasformazione o trasferimento di un patrimonio di società).

L'autorità di prima istanza competente a decidere a norma dell'art. 15 cpv. 1 lett. a) LAFE è, per ogni distretto, una commissione composta dall'Ufficiale dei registri, il presidente, due membri e due supplenti, tutti nominati dal Consiglio di Stato. La procedura è complessa e consigliata, al fine di facilitare l'ottenimento dell'autorizzazione, il supporto di un avvocato locale. Inoltre è necessario chiarire fin da subito che l'iter burocratico al fine di ottenere l'approvazione "LAFE" può richiedere diversi mesi prima di essere completato.

L'autorizzazione "LAFE" viene generalmente concessa per l'acquisto di una casa di villeggiatura che si trovi in una zona turistica, così come viene definita dal Cantone, avente superficie non superiore a 200 m². Immobili (come ad esempio abitazioni, ville, appartamenti in città, case popolari, etc) in luoghi "non turistici" sono soggetti ad un processo molto rigoroso di approvazione e, in pratica, l'approvazione raramente è concessa ai non residenti. Occorre inoltre essere consapevoli che vige un sistema di quote sul numero di case per le vacanze annualmente vendute agli stranieri. Una volta che il contingente specificato (per l'anno solare) è stato superato, bisogna attendere l'anno successivo per ottenere la relativa autorizzazione.

Come parte del processo dell'autorizzazione "LAFE", uno straniero non residente deve mettere in evidenza stretti legami con il luogo nel quale prevede di acquistare la casa. Una volta che il Cantone ha concesso l'approvazione, il permesso federale diventa, in genere, una formalità.

Lugano, 16 novembre 2011

Avv. Dott. Alberto Alessandro Pasciuti