

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

L'acquisto di abitazioni in Svizzera da parte di persone all'estero è regolato dalla Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE) che, con misure molto restrittive, ne limita fortemente l'estensione. Citando la stessa legge, lo scopo è quello di “evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno”.

Difatti l'acquirente all'estero che vuole acquistare un immobile in Svizzera è sempre soggetto alla procedura e di conseguenza alla cosiddetta approvazione "LAFE".

In generale, deciso l'acquisto, se vi è il dubbio che si tratti di un negozio giuridico sottoposto all'obbligo dell'autorizzazione, l'acquirente deve chiederla all'autorità cantonale competente. Questa è necessaria anche qualora l'immobile sia già di proprietà di una persona residente all'estero e non è neppure determinante che l'acquisto avvenga con compravendita, difatti vengono considerati parimenti acquisto il diritto di compera, il diritto di superficie, l'usufrutto, la donazione, l'eredità, l'assunzione di un patrimonio di azienda, il trasferimento di un patrimonio di società e l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo.

Inutile poi eludere l'obbligo dell'autorizzazione ponendo in essere una “locazione”, difatti la locazione o anche l'affitto di un fondo, se a lungo termine e se gli accordi eccedono le relazioni d'affari usuali o commerciali viene considerata come acquisto. In ogni caso l'obbligo di autorizzazione vi è anche per quei negozi giuridici per i quali non vi è l'iscrizione a registro fondiario, come per il trasferimento di azioni di una società immobiliare.

I soggetti sottoposti all'autorizzazione LAFE sono appunto le **persone all'estero**.

Per persone all'estero si intende i cittadini degli Stati membri della Comunità Europea o dell'Associazione europea di libero scambio che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera, come anche i cittadini di altri Stati esteri che non sono titolari di un permesso C. Sono considerate persone all'estero anche le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica, ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero oppure l'hanno in Svizzera, ma all'interno di esse vi sono persone all'estero che occupano una posizione preponderante. Di conseguenza se l'acquirente è una società, anche se questa ha sede in Svizzera,

sarà sempre sottoposta ad autorizzazione. Le autorità cantonali dovranno verificare se in tale società vi siano persone all'estero che occupano una posizione preponderante e verificheranno parimenti la provenienza dei mezzi finanziari necessari all'acquisto del fondo. Tali accertamenti saranno eseguiti d'ufficio.

Attenzione però perché anche un soggetto cittadino di uno stato membro della Comunità europea che ha il domicilio legale e fiscale in Svizzera o anche un cittadino svizzero se acquista un fondo per conto di una persona all'estero, viene considerato anch'egli persona all'estero è sottostà alla procedura "LAFE".

Per opposizione dunque non sottostanno all'autorizzazione "LAFE" perché non considerati stranieri:

- I cittadini svizzeri, anche quelli in possesso della doppia nazionalità domiciliati in Svizzera o all'estero;
- Cittadini degli Stati membri della Comunità Europea o dell'Associazione Europea di Libero Scambio che hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera (in possesso del permesso di dimora CE/AELS B; permesso di domicilio CE/AELS C; permesso di dimora di breve durata CE/AELS L; vi è però per questi soggetti l'obbligo di dimostrarlo;
- Cittadini di altri paesi, con un permesso di residenza "C" per la Svizzera e che effettivamente sono domiciliati in Svizzera.

Ai divieti di cui sopra, vi sono però una serie di **casi ed eccezioni, per cui non è necessaria l'autorizzazione**: uno straniero domiciliato in Svizzera, con un permesso di dimora "B" può acquistare un'**abitazione principale** nel luogo di domicilio effettivo. L'acquirente in questo caso deve utilizzare egli stesso l'abitazione, senza possibilità di locarla a terzi, neppure parzialmente. In teoria in questo caso non vi è una limitazione di superficie, né nell'abitazione e neppure nel fondo, anche se di regola qualora il fondo superi i mq 3'000 l'ufficiale del registro fondiario prima di iscrivere il negozio giuridico, rimanda l'acquirente all'autorizzazione LAFE, affinché verifichi che non si tratti di un mero collocamento di capitali. Se poi l'acquirente cambia in seguito domicilio, non è obbligato ad alienare l'immobile, ma può mantenerlo come abitazione secondaria o affittarlo. Nel nuovo domicilio potrà poi acquistare una nuova abitazione.

Stesso discorso vale per un frontaliere, cittadino di uno Stato membro della Comunità europea o dell'Associazione europea di libero scambio (con dunque permesso CE/AELS G) che acquista

un'**abitazione secondaria** nella regione del proprio luogo di lavoro. Anche in questo caso vi è comunque la riserva secondo cui, qualora il fondo dovesse superare i mq 1'000, l'ufficiale del registro fondiario dovrà rinviare l'acquirente all'autorità LAFE.

Se il fondo serve come **stabilimento di un'impresa** e dunque sia utilizzato per uno scopo economico, può essere acquistato senza autorizzazione. Non è necessario che l'impresa esercitata sul fondo sia dell'acquirente, il fondo può essere affittato ad un terzo soggetto per l'esercizio di un'attività economica. In questo contesto non è però considerata attività economica la locazione di spazi abitativi.

Non sottostanno parimenti all'obbligo di autorizzazione gli eredi legittimi nella devoluzione di eredità; i figli, i genitori o il coniuge dell'alienante; l'acquirente già comproprietario dell'immobile, ciò però non vale per il proprietario di una PPP che per acquistare un'ulteriore unità condominiale è sottoposto ad autorizzazione, ad eccezione del caso in cui, a seguito di un aumento della quota di valore, acquisti una superficie esigua (come ad esempio l'acquisto di un ripostiglio); ed anche i comproprietari per le permutate dei loro piani nel medesimo immobile.

Procedura di autorizzazione.

Al più tardi dopo la conclusione del negozio giuridico, o in mancanza di questo, in generale dopo l'acquisto, l'acquirente "il cui obbligo d'autorizzazione non può essere escluso a priori" deve richiedere l'autorizzazione o l'accertamento che un'autorizzazione non sia necessaria alla competente autorità di prima istanza del luogo in cui si trova il fondo.

La domanda di autorizzazione o di accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione deve essere presentata in forma scritta, deve essere motivata, corredata dei relativi documenti probatori e indicare i fatti determinanti per la decisione.

L'ufficiale del registro fondiario come l'ufficiale del registro di commercio e l'autorità dell'incanto, se non possono escludere a priori l'obbligo di autorizzazione, sospendono la procedura e assegnano all'acquirente un termine di 30 giorni (l'ufficio del registro fondiario e l'ufficio del registro di commercio) o di 10 giorni (l'autorità del pubblico incanto) per chiedere l'autorizzazione o per far accertare che questa non occorra. L'autorità di prima istanza procederà quindi ad un esame dell'obbligo di autorizzazione ed all'eventuale assunzione di prove.

Tali autorità rinunciano però al rinvio qualora possano esaminare esse stesse facilmente gli atti ed appurino che non vi è un caso in cui occorra l'autorizzazione.

Qualora l'acquirente non agisca nel termine assegnato o gli venga negata l'autorizzazione, l'ufficiale del registro fondiario e l'ufficiale del registro di commercio respingono la notifica, mentre l'autorità del pubblico incanto annulla l'aggiudicazione e ordina un nuovo incanto. Importante ricordare è il fatto per cui se il ricavo del nuovo incanto è minore a quello del primo, il primo aggiudicatario risponde della perdita e di ogni ulteriore danno.

L'autorità di prima istanza notifica poi la propria decisione alle parti interessate (acquirente e venditore), al Comune in cui è situato il fondo e all'autorità cantonale legittimata a ricorrere.

Il Cantone difatti designa parimenti un'autorità legittimata a ricorrere che ha la facoltà di esigere la revoca di un'autorizzazione o l'apertura di un procedimento penale o proporre un'azione di rimozione dello stato illecito.

Contro la decisione dell'autorità di prima istanza, dell'ufficiale del registro fondiario, dell'ufficiale del registro di commercio e come detto dell'autorità dell'incanto si può opporre ricorso all'autorità cantonale di ricorso entro 30 giorni dalla notifica della decisione. Quest'ultima decisione è a sua volta impugnabile al Tribunale federale.

L'autorizzazione, che decade se nel termine di 3 anni il fondo non è acquistato, contiene poi condizioni e oneri i quali garantiscono un'utilizzazione del fondo conforme allo scopo fatto valere dall'acquirente.

L'iscrizione dell'acquisto nel registro fondiario può essere fatta unicamente dopo che si è ricevuta l'autorizzazione.

La procedura come visto risulta assai complessa e delicata e può richiedere anche diversi mesi prima di essere completata. In questo caso un'assistenza giuridica può rivelarsi estremamente preziosa.

Quando viene concessa l'autorizzazione.

L'autorizzazione "LAFE" viene generalmente concessa nei seguenti casi:

- ♦ Una banca o un istituto d'assicurazione autorizzati ad esercitare in Svizzera può ottenere un'autorizzazione se il fondo è gravato da un pegno immobiliare a suo favore e l'acquisto avviene nel quadro di realizzazioni forzate o concordati. Inoltre un istituto d'assicurazione autorizzato ad esercitare in Svizzera, può ottenere l'autorizzazione per l'acquisto di fondi come investimento di capitali destinati a formare delle riserve tecniche per l'attività svolta in Svizzera.
- ♦ L'autorizzazione può essere rilasciata se l'acquisto del fondo serve a stabilimenti d'impresa indigeni per la previdenza in favore del personale impiegato in Svizzera.
- ♦ L'acquisto è autorizzato se il fondo è direttamente utilizzato per uno scopo di utilità pubblica. Non è sufficiente che il ricavato della locazione di fondi abitativi venga utilizzato per uno scopo d'utilità pubblica.
- ♦ Un erede istituito che non rientra nel novero degli eredi legittimi che godono dell'eccezione all'obbligo dell'autorizzazione e che non può far valere un altro motivo d'autorizzazione, ottiene quest'ultima con l'onere di alienare a sua volta il fondo entro due anni dall'acquisto. Se l'erede dimostra d'avere dei legami stretti e degni di protezione con il fondo, l'autorizzazione può essere rilasciata senza questo onere.
- ♦ In **casi di rigore**, una persona fisica che non può far valere motivi di autorizzazione, in mancanza di disposizioni cantonali o in seguito ad un blocco locale delle autorizzazioni, è autorizzata ad acquistare da un'altra persona fisica un'abitazione principale, secondaria o di vacanza o un'unità di abitazione in un apparthotel e queste ultime soluzioni solo in luoghi turistici.

Vi è un caso di rigore qualora: l'alienante, influente se svizzero o straniero, si trovi in una imprevedibile situazione di emergenza, sorta successivamente ed alla quale può far fronte unicamente alienando il fondo ad una persona all'estero. L'alienante deve inoltre provare di aver inutilmente offerto l'abitazione al prezzo di costo a persone non sottostanti l'obbligo di autorizzazione. Inoltre, l'alienante deve aver utilizzato l'abitazione personalmente quale abitazione principale, secondaria, di vacanza o quale unità d'abitazione in un apparthotel.

Oltre a questi motivi, i Cantoni possono poi stabilirne ulteriori, tra cui i seguenti:

- ♦ Se il fondo serve per la costruzione, senza aiuto federale, di **abitazioni sociali** o per l'acquisto di una simile abitazione appena costruita, in luoghi dove vi è penuria d'abitazioni. L'esempio classico è quello di un'abitazione locativa a pigione moderata o vantaggiosa se paragonata a quelle usuali nella stessa zona;
- ♦ Se il fondo serve come **abitazione secondaria** di uno straniero con domicilio all'estero, che sia una persona fisica in un luogo con il quale essa mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione,

finché questi sussistono. Si deve precisare che eccepire il fatto di avere una parentela con una persona in Svizzera non costituisce un rapporto strettissimo;

•I Cantoni possono inoltre stabilire che l'autorizzazione può essere accordata, nei **limiti dei propri contingenti** attribuiti ogni anno dalla Confederazione, a una persona fisica che acquista un fondo come **abitazione di vacanza o come unità d'abitazione in un apparthotel**. L'abitazione in questione deve trovarsi in un luogo turistico stabilito dal Cantone.

Una volta che il contingente specificato (per l'anno solare) è stato superato, bisogna attendere l'anno successivo per ottenere la relativa autorizzazione.

L'acquirente deve poter usare l'abitazione di vacanza acquistata in ogni momento, può poi locarla, ma solo per determinati periodi.

Tali abitazioni possono essere acquistate da persone fisiche a proprio nome, dunque non si può fare ricorso ad una società.

Vi sono poi dei limiti riguardanti la superficie abitabile delle abitazioni secondarie, delle abitazioni di vacanza e delle unità di abitazione in apparthotel che non deve superare, tranne casi determinati, la superficie abitabile netta di 200 mq in cui vengono presi in considerazione la cucina, l'ingresso, il bagno, la piscina coperta, la sauna. Non vengono invece conteggiati la cantina, i balconi e le scale. Mentre per le abitazioni secondarie e le abitazioni di vacanza non costituite in proprietà per piani, la superficie totale del fondo non dovrebbe superare i 1000 mq.

Occorre fare attenzione al fatto che se l'acquirente o anche il proprio coniuge possiede già una simile abitazione o un'abitazione secondaria in Svizzera, la precedente abitazione deve essere alienata prima dell'iscrizione nel registro fondiario del nuovo negozio giuridico.

Concessa l'autorizzazione, come anticipato, questa è poi subordinata a delle condizioni e oneri, che sono menzionati a registro fondiario. Un esempio è l'onere, per le abitazioni secondarie, di alienarle entro due anni qualora l'acquirente non le usi più come tali. Un altro onere può essere quello di vietare la vendita dell'immobile per un certo periodo di anni, durante il quale non vi è la possibilità di porre in essere neppure un diritto di compera.

I negozi giuridici concernenti un acquisto per il quale l'acquirente deve chiedere un'autorizzazione rimangono inefficaci fintanto che manca l'autorizzazione cresciuta in giudicato. Gli stessi diventano nulli segnatamente se l'acquirente attua il negozio giuridico senza chiedere l'autorizzazione o prima che vi sia l'autorizzazione passata in giudicato, o se l'autorizzazione viene negata o revocata. La nullità del negozio giuridico comporta che le prestazioni promesse non possono essere pretese, mentre le prestazioni fornite possono essere ripetute entro un anno dal momento in cui l'attore ha

avuto notizia del diritto di ripetizione ovvero entro un anno dalla conclusione di un procedimento penale, ma in ogni caso non oltre dieci anni dopo le prestazioni.

Occorre ricordare infine che l'elusione dell'obbligo di autorizzazione e il fornire indicazioni inesatte o incomplete all'autorità competente, in occasione dell'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione o del rilascio dell'autorizzazione, così come l'inadempimento di oneri e il rifiuto d'informare o di produrre documenti, costituiscono una fattispecie penale punibile con la pena detentiva, pecuniaria o con una multa.

Lugano, 25 marzo 2011

Avv. Dott. Alberto Alessandro Pasciuti