**AUSTRALIA**

INFORMAZIONI GENERALI

**ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI**

Grazie all’Accordo di Canberra del 26/09/67, ratificato in Italia con D.P.R 9 dicembre 1970 n. 1430 art. n. 28 vige uno status di reciprocità anche per gli investimenti nel settore immobiliare.

1. **Quadro degli investimenti esteri** **in Australia**

Gli investimenti esteri in Australia sono principalmente regolamentati da 2 normative: il Foreign Acquisitions and Takeovers Act del 1975 e il Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Impositions Act del 2015.

La legislazione prevede che ogni proposta di investimento venga notificata al Ministero delle Finanze australiano (Treasury) per un’approvazione (salvo eccezioni).

Il Ministro (Treasurer) ha il potere di vietare questi investimenti o di porre condizioni per garantire la sicurezza nazionale.

Dal 1 gennaio 2021 è entrata in vigore la riforma più significativa del Foreign Acquisitions and Takeovers Act del 1975 atta a modernizzare la legislazione includendo i rischi emergenti nel panorama nazionale e gli sviluppi globali, nonché ad allineare la normativa con regimi di investimenti stranieri di altri Paesi[[1]](#footnote-1).

A questo proposito, il Treasury ha pubblicato l’[Australia’s Foreign Investment Policy](https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/2021-01/Australias_foreign_investment_policy.pdf) documento che offre un quadro aggiornato della politica di investimenti esteri in Australia.

Gli investimenti stranieri giocano un ruolo importante nell’economia australiana, tuttavia, rischi di interesse nazionale, in particolare sicurezza nazionale, sono aumentati anche a causa dell’avanzamento tecnologico e dei pericoli internazionali.

Le Linee guida 8 del Foreign Investments Review Board (FIRB)illustrano come la questione di sicurezza nazionale si declina negli investimenti esteri (vedi anche fine terzo punto “Fare domanda per un investimento in Australia “).

1. **Foreign Investments Review Board (FIRB) e Australian Taxation Office (ATO)**

Il Treasurer è consigliato dal FIRB per questioni legate agli investimenti esteri in Australia.

FIRB e ATO (Agenzia delle entrate australiana) affiancano il Treasury nella gestione degli investimenti.

Tutti gli investimenti sensibili, cioè legati a questioni di sicurezza nazionale, sono revisionati dal FIRB; questo include, ma non si limita, a proposte di tipo commerciale, agricolo e minerario.

L’ATO gestisce proposte di investimenti meno sensibili legate ad immobiliari di tipo residenziale.

1. **Organismi di riferimento e materie di competenza**

Le domande devono essere presentate elettronicamente sul sito del [FIRB](https://portal.firb.gov.au/) o dell’[ATO](https://www.ato.gov.au/FIRB_Notification.aspx) a seconda della tipologia di investimento.

Prima di impegnarsi in un acquisto è consigliabile consultare le linee guida del FIRB per acquisire maggiori informazioni circa la necessità o meno di richiedere l’approvazione.

In questo senso le Linee guida 1 accompagnano nel processo decisionale della tipologia di azione da intraprendere, mentre le [Linee guida 2](https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/guidance-notes/GN02_Keyconcepts.pdf) approfondiscono terminologia e concetti chiave della normativa in questione.

Una volta che la richiesta giunge alle autorità australiane, queste valutano l’insieme di vari fattori per l’approvazione o il diniego dell’investimento.

Alcuni di questi fattori sono: le conseguenze sulla sicurezza nazionale, il valore dell’investimento, la natura del soggetto richiedente (Governo straniero o soggetto privato), tipologia di investimento, presenza di accordi di libero scambio[[2]](#footnote-2) .

- Investimenti immobiliari di competenza dell’ATO

L’ATO gestisce pratiche relative ad immobili residenziali non considerate di importanza nazionale. Sono quindi incluse le richieste di:

* Nuova dimora
* Immobili da riqualificare
* Dimora preesistente destinata all’utilizzo abitativo
* Terreno vacante ad uso abitativo
* Certificati di esenzioni per investimenti residenziali
* Certificati di esenzioni per nuove dimore o quasi nuove dimore (solo per imprenditori edili)

Le [linee guida 6](https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/guidance-notes/GN06_Residentialland_0.pdf) relative ad investimenti residenziali informano che l’orientamento politico attuale incentiva le compravendite di nuove edificazioni, piuttosto che di immobili già esistenti, innestando così una crescita economica maggiore grazie ad un più ampio coinvolgimento del settore edilizio.

Ogni proposta di investimento verrà quindi valutata nell’ottica di quanto questa possa effettivamente contribuire all’incremento del valore del mercato immobiliare australiano.

Per questa ragione non vi sono particolari ostacoli all’acquisto di un nuovo immobile o terreno in Australia, mentre, nel caso di immobili pre-esistenti, gli investitori stranieri sono generalmente respinti.

Vi sono tuttavia eccezioni che possono essere reperite nel documento sopracitato.

Nella pagina dell’ATO dedicata al [Residential investment](https://www.ato.gov.au/General/Foreign-investment-in-Australia/Residential-investment/) si possono trovare maggiori informazioni legate agli investimenti immobiliari di tipo residenziale.

Stranieri che valutano una compravendita in Australia potrebbero aver bisogno dell’approvazione prima dell’acquisto della proprietà; in tal senso l’ATO ha creato una pagina con le [istruzioni per la domanda di investimento](https://www.ato.gov.au/General/Foreign-investment-in-Australia/Residential-real-estate-application---instructions/) .

Si rimanda al punto 4 per approfondire le esenzioni per investimenti residenziali.

* Investimenti immobiliari di competenza del FIRB

Il FIRB valuta le proposte di investimenti legati a tutti gli immobili non elencati nella lista ATO, tra cui:

* Terreni commerciali
* Terreni agricoli
* Terreni minerari
* Qualsiasi altro immobile legato alla sicurezza nazionale
* Un accordo o documenti costitutivi aziendali
* Beni capitali
* Formazione di una nuova attività
* Riorganizzazioni aziendali
* Titoli aziendali
* Un'attività di sicurezza nazionale
* Terra di sicurezza nazionale
* Un certificato di esenzione per terreni
* Un certificato di esenzione per aziende ed enti

Le [Linee guida 8](https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/guidance-notes/GN08_NationalSecurity.pdf) “Sicurezza nazionale” presentano le tipologia di settore ritenute sensibili (telecomunicazioni, energia, istruzione, salute, spazio, trasporti ecc) nonché di come le richieste possano essere catalogate in uno dei 4 livelli di sicurezza a seconda della natura della proposta. Queste categorie sono: investimento con obbligo di notifica, investimento significativo, investimento di sicurezza nazionale ed investimento di sicurezza nazionale da riesaminare, maggiormente approfondite nel punto 4.

1. **Compravendita di un immobile**

La legislazione prevede che, se in possesso di specifiche condizioni, sia possa fare richiesta di esenzione dalla domanda di approvazione di investimento; in tal caso non vi è la necessità di notificare l’operazione al FIRB o ATO

Le linee guida 2 elencano tali condizioni in base alla tipologia di immobile e vengono elencate secondo il medesimo criterio.

Di seguito riportiamo le esenzioni legate alla casistica piu’ comune: acquisto di immobile residenziale ad uso personale o terzi:

* acquisizioni da parte di un cittadino australiano non abitualmente residente in Australia
* acquisizioni da parte di un cittadino neozelandese idoneo per un visto di categoria speciale
* acquisizioni da parte di un possessore di residenza permanente australiana
* acquisizioni da parte del coniuge di cittadino/residente australiano o neozelandese.
* acquisizioni per scopi diplomatici o consolari
* acquisizioni condiviso di un immobile per un utilizzo inferiore a 4 settimane l’anno.
* acquisizioni di terreni adibiti a alloggio per anziani o alloggi per studenti a condizione che l'interesse non sia superiore ai [Monetary thresholds](https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/2021-05/Monetarythresholds.pdf) pertinenti per i terreni commerciali (sezione 38, paragrafo 5)
* acquisizioni a fini turistici rientranti nel Integrated Tourism Resorts (linee guida 6)

I soggetti sopramenzionati possono procedere alla trattativa senza necessità di richiedere l’approvazione per un immobile residenziale.

Anche aziende, fondi e organizzazioni caritatevoli possono avvalersi di tale esenzione (se qualificati per categorie specifiche di visti).

Qualora il soggetto straniero non rientri nei casi esenti, allora subentra l’obbligato di notificare l’intento al Tresurer e attendere la sua approvazione prima di intraprendere la compravendita immobiliare.

Le domande devono essere presentate elettronicamente tramite i siti ATO (se investimento residenziale) o FIRB (tutti gli altri casi).

Una volta che il Treasurer riceve la richiesta, questa verrà sottoposta a dei parametri di sicurezza e sara’ categorizzata in una delle 4 possibili casistiche:

1. investimento con obbligo di notifica o ”notifiable action” : il soggetto straniero intende investire in un’azienda australiana per un valore pari o superiore al 10% (o il 5% più accordi legali) o intende acquisire terreni in Australia.
2. Investimento significativo o “significant action”: nel caso in cui quest’operazione modifichi la compagine di controllo aziendale (un soggetto controlla la compagnia se ne puo’ determinare la politica).

Qualora non si sia presentata la domanda in quanto considerata non necessaria, il Treasurer ha il potere di richiamare proposte di investimenti sensibili ritenendole rischiose per la sicurezza nazionale. Conseguentemente il Ministro potrà emettere una notifica di nulla osta o rifiutare la proposta.

1. Investimento di sicurezza nazionale o “notifiable national security action”: è un'attività che, se interrotta o mal gestita, può creare rischi per la sicurezza nazionale per es. un'attività legata ad infrastrutture critiche, telecomunicazioni, difesa e intelligence nazionale. Tale categoria prevede parametri più rigidi rispetto ai 2 casi precedenti.
2. Investimento di sicurezza nazionale da riesaminare o “reviewable national security action”: racchiude qualsiasi operazione che non ricada nelle precedenti 3 opzioni.

Nel caso un investitore sottoponga la domanda, ma il FIRB non la ritenga necessaria, allora il richiedente riceverà il rimborso degli oneri fiscali sostenuti.

Diversamente, se l’investitore opta per non sottoporre domanda, ma il FIRB la ritiene necessaria, allora questi incorra’ in una penale.

Le [Linea guida 10](https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/guidance-notes/GN10_Fees.pdf) del FIRB illustrano gli oneri fiscali legati ad investimenti immobiliari.

1. **Certificati di esenzione**

Per richieste di competenza dell’ATO, il certificato di esenzione consente di acquistare una proprietà in uno Stato o Territorio specifico senza dover richiedere l'approvazione individuale per ogni proprietà di interesse. La pagina [Exemption certificates](https://www.ato.gov.au/General/Foreign-investment-in-Australia/Residential-investment/Exemption-certificates-for-foreign-investors-of-residential-real-estate/) offre un chiaro quadro in materia.

I certificati di esenzione di responsabilità del FIRB sono pensati per investitori con un ampio portafoglio di investimenti.

L’utilizzo di questi certificati mira a ridurre l'onere burocratico per gli stranieri, consentendo loro di ottenere l'approvazione per una molteplicità di progetti, piuttosto che dover richiedere l’approvazione per ogni singola richiesta.

Qualora la richiesta per certificati di esenzione non venga approvata, l’investitore può comunque fare domanda per approvazioni individuali.

Tendenzialmente i certificati non vengono concessi ad investitori con portafogli d’investimento limitati.

I certificati di esenzioni sono approfonditi nelle [Linee guida 9](https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/guidance-notes/GN09_Exemptioncertificates.pdf) .

1. **Valutazione della proposta**

In base al Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 il Treasurer ha 30 giorni per considerare la domanda e prendere una decisione.

La data di inizio decorrerà dal pagamento completo del corretto ammontare degli oneri fiscali.

In talune circostanze il Ministro può estendere questo periodo di altri 90 giorni. In tal caso il richiedente riceverà una notifica per iscritto. Anche l’investitore può estendere il periodo fornendo il consenso scritto.

Il Treasurer avrà 10 giorni dalla data della decisione per poter comunicare l’esito della richiesta al potenziale investitore (per ulteriori dettagli sulle tempistiche consultare Linee Guida 1).

1. **Conclusioni**

La legislazione relativa agli investimenti stranieri in Australia sta diventando sempre più rigorosa.

Nonostante gli investimenti stranieri rimangano ben visti e la loro maggioranza venga comunque approvata, le tensioni geopolitiche e la crisi COVID-19 hanno certamente aumentato le difficoltà per gli investimenti stranieri, soprattutto per quelli considerati sensibili.

Si suggerisce quindi di richiedere assistenza di studi legali competenti in materia per un corretto svolgimento del processo di approvazione dell’investimento.

Si fa presente che l’ufficio ATO dispone di una linea telefonica dedicata alla consulenza in materia.

Qualora fosse necessario un interprete, questo è disponibile chiamando 131450 (per chiamate dall’Australia) o +61 3392 6883 32 (per chiamate dall’estero), una volta ottenuto l’interprete, si può richiedere di trasferire la chiamata all’ATO .

Per informazioni su linee dirette, orari e indirizzi email consultare [ATO/Contact us](https://www.ato.gov.au/General/Foreign-investment-in-Australia/Contact-us-about-foreign-investment/) o [FIRB/Contact us](https://firb.gov.au/about-firb/contact-us)

1. **Link utili**

* [D.P.R 9 December 1970 n. 1430 art. n. 28](http://www.pitcherflaccomio.com/blog/wp-content/uploads/For_Articles/Italia_Australia_DPR_1970-n1430.pdf)

* [Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975](https://www.legislation.gov.au/Details/C2021C00022)
* [Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Impositions Act 2015](https://www.comlaw.gov.au/Details/C2015A00152)
* Australia’s Foreign Investment Policy:<https://firb.gov.au/sites/firb.gov.au/files/2021-01/Australias_foreign_investment_policy.pdf>

# Linee guida: <https://firb.gov.au/guidance-notes>

# FIRB Apply now: <https://firb.gov.au/apply-now>

**COSTITUZIONE DI SOCIETA’ ED ACQUISIZIONE DI QUOTE SOCIALI**

L’acquisizione di un interesse diretto deve sempre essere autorizzato, a prescindere dal valore dell'operazione economica, laddove lo stesso consenta di influire sulle scelte di management a livello centrale ed il controllo del soggetto economico ovvero influenzarne le scelte di policy. Con particolare riferimento alla costituzione e all’acquisto di quote sociali, l'acquisizione di un interesse diretto deve sempre essere autorizzato, a prescindere dal valore dell'operazione economica, laddove lo stesso consenta di influire sulle scelte di management a livello centrale ed il controllo del soggetto economico ovvero influenzarne le scelte di policy. Ai sensi del 'Foreign Acquisitions and Takeovers Act' del 1975 l'acquisizione di un qualunque interesse in un'impresa, il cui valore sia superiore a 252 milioni di dollari australiani, in misura pari o superiore al 20 per cento, deve essere notificato ad una Commissione governativa consultiva, il Foreign Investment Review Board (FIRB), che esamina il progetto di investimento per l'eventuale approvazione del Ministero del Tesoro ed autorizzato, similmente a quanto già detto per l'acquisizione di fabbricati commerciali. Tali soglie vengono riviste il 1 gennaio di ogni anno, mentre limitazioni aggiuntive sono previste per gli investimenti in taluni settori (aeroportuale, telefonico, navigazione). L'acquisizione di cariche sociali non è, tuttavia, soggetta ad autorizzazione (fermo restando quanto detto in materia di acquisizione di un interesse diretto), ma la maggior parte delle operazioni commerciali sono soggette, comunque, ad autorizzazione governativa. Esistono inoltre alcune deroghe al principio dell’autorizzazione, riguardanti, ad esempio, tra l’altro, la vendita obbligatoria (o vendita pubblica), la distribuzione dei dividendi, gli investimenti effettuati da operatori del settore mutui.

**DONAZIONE DI DANARO**

Con riferimento alla donazione di danaro, non vi è alcun impedimento a farlo con un cittadino australiano, e ciò avviene tramite un'azione giudiziaria in Australia. Ci sono alcune eccezioni, ad esempio, per quanto riguarda l'acquisto di alcuni beni e investimenti, che sono previste dalla legislazione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al link <http://www.firb.gov.au/content/policy.asp>.

ACCORDI IN VIGORE:

* ACCORDO DI EMIGRAZIONE E STABILIMENTO (firmato a Canberra il 26.9.1967, in vigore dal 08.7.1971)

<http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx>

1. Comunicato stampa [Major reforms to Australia's foreign investment framework pass the parliament](https://ministers.treasury.gov.au/ministers/josh-frydenberg-2018/media-releases/major-reforms-australias-foreign-investment-0) [↑](#footnote-ref-1)
2. Al momento della stesura di questo documento non vi sono ALS in essere tra Unione Europea e Australia. Sin dal 2018 sono in atto negoziazioni UE-AU in tal senso e si auspica la conclusione di un accordo entro il 2022. Per avere una lista aggiornata degli accordi degli ALS in essere per l’Australia visitare : <https://ftaportal.dfat.gov.au/> [↑](#footnote-ref-2)