**CANADA**

ACQUISTO DI IMMOBILI

Il divieto di acquisto di proprietà residenziali in Canada da parte di cittadini stranieri

“Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”

<https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/P-25.2.pdf>

“Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Regulations”

<https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/SOR-2022-250.pdf>

Il 1 gennaio 2023 è entrato in vigore in Canada il c.d. “Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”, il quale ha introdotto il divieto di acquisto diretto o indiretto di proprietà residenziali per i “non canadesi” (art. 4.1). L’atto legislativo ha una vigenza stabilita in due anni ed è integrato da un Regolamento attuativo che ne definisce gli aspetti di dettaglio.

APPLICAZIONE OGGETTIVA

Il testo di legge si applica alle proprietà residenziali (“residential property”), come definite all’art. 2 dell’atto. In particolare, si tratta di:

* abitazioni indipendenti o simili, fino ad un massimo di tre unità abitative;
* abitazioni semi-indipendenti, unità condominiali o simili;
* altri immobili assimilati alle proprietà residenziali ai fini della presente normativa;

Il Regolamento precisa, poi, all’art. 3 che non rientrano nella definizione di proprietà residenziali (residential property) le proprietà locate al di fuori degli agglomerati censuari (Census Agglomeration - CA) e delle aree metropolitane censuarie (census metropolitan area - CMA), le quali sono definite, invece, proprietà reali (real property) o immobili (immovable).

Le CA-CMA sono entità urbane composte da più municipalità adiacenti e tra loro integrate (minimo 10 mila abitanti per le CA e minimo 100 mila per le CMA) e rappresentano le aree più urbanizzate del Paese, dove, secondo “Statistics Canada”, risiede l’84% degli abitanti.

Il regolamento, inoltre, considera come proprietà reali o immobili (e quindi li esclude dall’applicazione della normativa qui menzionata) anche i terreni ubicati all’interno delle CA-CMA, a condizione che:

* non contengano unità abitative;
* siano destinati ad uso residenziale o misto.

Vi sono, infine, ulteriori casi di esclusione dall’ambito di applicazione dell’atto per cui si rimanda ad attenta lettura della normativa citata.

APPLICAZIONE SOGGETTIVA

Ai fini del “Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act”, sono considerati non-canadesi:

* gli individui che non posseggono la cittadinanza canadese, che non siano residenti permanenti o registrati ai sensi dell’Indian Act, a meno che non procedano all’acquisto in contitolarità con il coniuge o con il partner legale che abbia requisiti di legge (vedasi section 4 (2) dell’Atto suindicato);
* le persone giuridiche (corporation) non incorporate in base alle leggi del Canada o di una Provincia;
* le persone giuridiche, anche se incorporate secondo le leggi del Canada o di una Provincia, nel caso in cui siano controllate da uno dei soggetti ai quali è vietato l’acquisto.

Il Regolamento estende il concetto di corporation e include nella definizione di “non-canadesi” gli enti (entity) non regolati dal diritto canadese o comunque, anche se costituiti in Canada, controllati da uno dei soggetti di cui al paragrafo precedente.

In particolare, per le eccezioni riguardanti le persone giuridiche si rimanda ad attenta lettura delle “definitions” contenute nell’art. 2 dell’Atto.

Sono previste, inoltre, alcune eccezioni al divieto per i residenti temporanei a determinate condizioni e restano esplicitamente esclusi dall’applicazione gli acquisti da parte di Stati stranieri per scopi diplomatici o consolari.

Secondo la normativa, nel caso un acquisto di immobili residenziali sia “contra legem” il tribunale provinciale competente ne può ordinare la vendita. Sono inoltre previste sanzioni a carico non solo degli acquirenti ma anche di chiunque partecipi o faciliti una transazione immobiliare vietata e sia consapevolmente parte di una violazione della legge.

Il divieto non si applica ai soggetti non-canadesi diventati responsabili o che abbiano assunto obbligazioni in base ad un contratto di acquisto effettuato prima dell’entrata in vigore della legge (art. 4.5).

Infine, va precisato che, secondo l’art. 4 del Regolamento, per “acquisto” si intende un contratto a effetti reali (“real right”) od obbligatori (“legal or equitable interest”)-

Per ulteriori dettagli, anche in ordine alle eccezioni all’applicazione dell’atto e del regolamento summenzionati, si rimanda alla lettura dei testi normativi.

Esistono inoltre alcune limitazioni per l’acquisto di terreni agricoli da parte di cittadini stranieri non residenti in alcune Province del Canada, nel senso che sono posti dei limiti alle dimensioni di terreni agricoli acquistabili da parte stranieri. In particolare:

in Quebec, la normativa prevede il rilascio di un'autorizzazione da richiedere ad una commissione speciale (“Commission de protection du territoire agricole du Quebec”): la predetta Commissione avvia una procedura di valutazione sulla base dei parametri fissati dalla legge ed emana una decisione di accettazione o diniego;

l’Alberta limita l’acquisto a 20 acri;

il Saskatchewan limita l’acquisto a 10 acri;

il Manitoba limita l’acquisto a 40 acri.

nel Territorio autonomo di Nunavut è teoricamente possibile acquistare terre, ma per via della sua peculiarità etnico-culturale, quasi la totalità delle stesse è di proprietà collettiva, gestita dalle Municipalità, e non può essere venduta, nemmeno ai cittadini canadesi che risiedono lì, ma solo affittata. È la norma quindi che una persona sia proprietaria di un immobile, ma non del terreno su cui sorge.

* nell’Isola del Principe Edoardo i non residenti (comprese persone che vivono in altre Province del Canada) non possono acquistare proprietà che abbiano un’estensione di più di cinque acri di terra o un affaccio al mare superiore ai 50 metri, a meno di non ottenere uno speciale permesso dalle autorità locali.

COSTITUZIONE O ACQUISTO DI SOCIETA’

In Canada le società (Corporation) possono essere costituite a livello provinciale, se operative in una sola Provincia, o federale, con facoltà di operare in tutto il territorio nazionale.

A livello federale, ad eccezione delle attività operanti nel settore culturale per le quali è prevista una specifica disciplina, gli investitori stranieri possono costituire un’impresa in Canada o acquisire il controllo di un’impresa canadese, alle seguenti condizioni:

* se l’operazione è superiore a 1,5 miliardi CAD (soglia valida per i Paesi CETA) si avvia una specifica procedura di revisione che si svolge presso il Ministero dell’Innovazione, il quale effettua una valutazione sulla sussistenza di un beneficio netto per il Paese (c.d. net benefit);
* per tutte le operazioni, a prescindere dal loro importo, è comunque previsto un obbligo di notifica. Il Governo canadese si riserva infatti la facoltà di rivedere tutti gli investimenti proposti (compresi gli investimenti minori) per valutare l’eventuale sussistenza di elementi in grado di ledere la sicurezza nazionale.

Il Ministero dell’Innovazione lancia annualmente un [rapporto ufficiale](https://www.ic.gc.ca/eic/site/ica-lic.nsf/vwapj/2018-19AnnualReport_eng.pdf/$file/2018-19AnnualReport_eng.pdf) contenente informazioni e statistiche sull’applicazione dell’[Investment Canada Act](https://www.ic.gc.ca/eic/site/ica-lic.nsf/eng/home).

A livello provinciale, per quanto attiene alle società incorporate in British Columbia, non sussistono limiti di operatività per i cittadini italiani, né con riferimento a requisiti di cittadinanza, né di residenza, né di acquisto di partecipazioni.

Nel Territorio autonomo di Nunavutnon esistono limitazioni, per quanto per ottenere incentivi ed appalti pubblici è praticamente indispensabile associarsi a soci locali.

Non si registrano particolari restrizioni per Nuovo Brunswick, Isola del Principe Edoardo, Nuova Scozia, Quebec e Terranova.

ASSUNZIONE DI CARICHE SOCIALI

Come regola generale, a livello federale il [Canadian Business Corporations Act](https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/C-44/INDEX.HTML) prevede che almeno il 25% degli amministratori di una società (Corporation) debba essere residente in Canada. Nel caso in cui gli amministratori siano meno di quattro, almeno uno di essi deve essere residente in Canada.

Lo stesso principio si applica in Ontario e in Terranova. La provincia dell'Alberta prevede che almeno il 25% degli amministratori di una Società (Corporation) siano residenti in Alberta, mentre Columbia Britannica, Quebec, Nuovo Brunswick, Nuova Scozia, Isola del Principe Edoardo, Nunavut, Territori del Nord Ovest e Yukon non impongono requisiti di residenza per gli amministratori.

ACCORDI IN VIGORE:

* ACCORDO DI COOPERAZIONE ECONOMICA E INDUSTRIALE (firmato a Roma, il 01.8.1988, in vigore dal 01.8.1988)

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

* CONVENZIONE PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E PER PREVENIRE LE EVASIONI FISCALI, CON PROTOCOLLO FINALE (firmata ad Ottawa il 03.6.2002, in vigore dal 25.11.2011)

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