**REPUBBLICA POPOLARE CINESE**

Secondo interpretazione costante, l’accertamento della condizione di reciprocità non va effettuato per i cittadini di quei Paesi con i quali l’Italia ha concluso **Accordi bilaterali in materia di promozione e protezione degli investimenti** (Bilateral Investment Treaties, o BITs), come nel caso della Cina. In tal caso, infatti, il provvedimento di ratifica ed esecuzione dell’Accordo assume carattere di “*lex specialis*” rispetto alla previsione generale dell’art. 16 delle Preleggi e si ritiene esistente la condizione di reciprocità relativamente alle materie disciplinate.

Ciò premesso, si riportano per completezza alcune indicazioni relative a:

* **Assunzione di cariche sociali.** L'ordinamento della Repubblica Popolare Cinese non pone alcun limite all'assunzione di cariche sociali nelle società di capitali di diritto cinese da parte di cittadini stranieri, fatta eccezione per le società controllate dallo Stato o dalle Amministrazioni locali per cui esistono restrizioni specifiche. Anche con riferimento alla prassi, la stragrande maggioranza delle società a capitale straniero di diritto cinese sono gestite da amministratori stranieri (anche italiani), senza che gli stessi ne siano necessariamente soci.
* **Costituzione o acquisizione di società.** I cittadini stranieri possono costituire o acquistare società in Cina, fatta eccezione per la ditta individuale (in cinese*个体工商户*) che è accessibile esclusivamente ai cittadini cinesi. Secondo “*Il diritto agli investimenti esteri della RPC”,* entrato in vigore dal 1 gennaio 2020, gli investimenti esteri ricevono un trattamento nazionale, ad eccezione di specifiche industrie esplicitamente elencate in una “lista negativa”.
* **Acquisto immobili ad uso residenziale.** L'ordinamento della Repubblica Popolare Cinese consente ai cittadini stranieri di acquistare una sola casa per uso proprio e residenziale all'interno del territorio della Cina. Lo straniero che intende acquistare casa deve fornire: (a) un certificato rilasciato dall'Autorità competente che dimostri di aver lavorato in Cina per più di un anno; (b) una lettera di impegno scritta, in cui si certifica che non si possiedono altri alloggi all'interno del territorio cinese.
* **Acquisto immobili ad uso commerciale da parte di persone fisiche.** I cittadini stranieri (persone fisiche) non possono acquistare immobili per uso commerciale in Cina in accordo con *La circolare sulle ulteriori regolamentazioni dell'amministrazione degli acquisti di abitazioni da parte di istituzioni d'oltremare e Individui.*
* **Acquisto immobili ad uso commerciale – industriale da parte di persone giuridiche.** Qualsiasi persona giuridica straniera che costituisce una sede di rappresentanza in Cina o una società controllata, può acquistare un immobile necessario per scopi commerciali-industriali nella città in cui tale filiale o sede di rappresentanza è registrata.
* **Diritto d’uso del suolo.** La Cina adotta un sistema di registrazione e autorizzazione del diritto di utilizzo del suolo. Pertanto, il proprietario di un immobile non è proprietario del suolo ma solo utilizzatore (per 80 anni se ad uso residenziale; per 50 anni se uso commerciale-industriale).
* **Donazioni ed eredità.** Un cittadino italiano può ricevere donazioni e eredità sul suolo cinese e anche effettuare donazioni e lasciare eredità. Potrebbero sussistere dei vincoli specifici in relazione al tipo di bene oggetto della donazione o della eredità.

**ACCORDI IN VIGORE:**

* ACCORDO RELATIVO ALLA PROMOZIONE E ALLA RECIPROCA PROTEZIONE DEGLI INVESTIMENTI, CON PROTOCOLLO (firmato a Roma il 28.01.1985, in vigore dal 28.8.1987) <http://atrio.esteri.it/Ricerca_Documenti/wfrmRicerca_Documenti.aspx>

**HONG KONG**

Hong Kong è una Regione Amministrativa Speciale della Repubblica Popolare Cinese e, come tale, gode di un elevato grado di autonomia e di un regime giuridico differente rispetto al resto del Paese. Hong Kong è una delle economie più aperte al mondo e occupa tradizionalmente le prime posizioni a livello globale in termini di libertà economica, competitività e facilità di creare o sviluppare un’attività imprenditoriale. In virtù del suo elevato grado di apertura verso l’esterno, allo straniero sono generalmente accordate le stesse prerogative riconosciute ai cittadini residenti. Le persone fisiche e giuridiche straniere hanno quindi la capacità di acquistare fabbricati ad uso abitativo e commerciale, costituire o acquistare quote di società, assumere cariche sociali e accettare eredità o donazioni.

I terreni sono invece sottoposti a un regime particolare. Giuridicamente, tutta la terra, ad eccezione dell’area su cui sorge la St. John’s Cathedral, è di proprietà della Repubblica Popolare Cinese. Il Capo dell’Esecutivo di Hong Kong ha il potere di locare i terreni per un periodo di tempo limitato fino a un massimo di 50 anni. Di fatto, dal ritorno di Hong Kong alla Cina (1997) quasi tutta la terra data in concessione dal Governatore è finita nelle mani dei grandi costruttori della città, che l’hanno utilizzata per perseguire le proprie strategie di sviluppo immobiliare. Secondo il regime vigente, pertanto, non è giuridicamente possibile acquisire un diritto di proprietà sui terreni, ma solo un diritto di sfruttamento per un periodo massimo di 50 anni.

ACCORDI IN VIGORE:

* ACCORDO PER LA PROMOZIONE E LA PROTEZIONE DEGLI INVESTIMENTI (firmato a Roma il 28.11.1995, in vigore dal 2.2.1998)

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

* ACCORDO PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E PER PREVENIRE LE EVASIONI FISCALI, CON PROTOCOLLO (firmato a Hong Kong il 14.1.2013, in vigore dal 10.8.2015)

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

**MACAO**

Macao è una Regione Amministrativa Speciale della Repubblica Popolare Cinese e, come tale, gode di un elevato grado di autonomia e di un regime giuridico differente rispetto al resto del Paese. In virtù del suo elevato grado di apertura verso l’esterno, allo straniero sono generalmente accordate le stesse prerogative riconosciute ai cittadini residenti.

ACQUISTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

Gli stranieri possono acquistare fabbricati ad uso abitativo e commerciale alle stesse condizioni riservate alle persone fisiche e giuridiche del luogo, fatta eccezione per l’imposizione di un’imposta di bollo aggiuntiva del 10% nel caso in cui l’acquisto sia concluso da un individuo o da una persona giuridica straniera.

ACQUISTO DI TERRENI

Il Governo di Macao può concedere in uso terreni liberi o bonificati mediante un accordo di concessione fondiaria soggetto alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale e alla registrazione presso il registro fondiario, che ne costituisce il titolo fondiario. Attualmente vi è un numero molto limitato di terreni liberi, generalmente localizzati nella parte più antica della città. La concessione fondiaria è garantita per un periodo iniziale non superiore a 25 anni, soggetto a rinnovo su richiesta del concessionario o di qualsiasi parte interessata, per periodi successivi di dieci anni fino al 2049 (anno in cui è previsto il ritorno definitivo di Macao alla Repubblica Popolare Cinese). Una volta che un individuo o una società straniera o locale lo hanno ottenuto in concessione, il concessionario assume l’obbligo di sviluppare il terreno entro un determinato lasso di tempo per una particolare destinazione commerciale (come casinò,alberghi,negozi, uffici, appartamenti, ecc.). La concessione fondiaria è considerata provvisoria fino al completamento dello sviluppo immobiliare, dopo di che essa diviene definitiva. In base all'accordo di concessione fondiaria, il concessionario deve corrispondere un premio (pagabile in anticipo o a rate) e un affitto annuale. Una volta completato, lo sviluppo immobiliare può essere registrato in unità individuali(secondo il regime che separa edifici da parti comuni) ed essere venduto a terzi, che ne possono acquisire in tutto o in parte la proprietà. Il sistema dei titoli di proprietà vigente a Macao è simile al cosiddetto “Sistema Torrens”, secondo il quale la registrazione al catasto della proprietà fondiaria o immobiliare garantisce un titolo irrinunciabile ai titolari del diritto.

COSTITUZIONE O ACQUISIZIONE DI QUOTE DI SOCIETÀ

Gli stranieri possono costituire o acquisire quote di società alle stesse condizioni riservate alle persone fisiche e giuridiche del luogo, ad eccezione delle attività economiche soggette a specifica disciplina, come il settore del gioco d’azzardo, le banche, le assicurazioni o le agenzie di viaggio.

ASSUNZIONE DI CARICHE SOCIALI

Gli stranieri possono assumere cariche sociali alle stesse condizioni dei locali.

ACCETTAZIONE DI EREDITÀ O DONAZIONI

Gli stranieri possono accettare eredità o donazioni alle stesse condizioni dei locali.