**SVIZZERA**

ACQUISTI IMMOBILIARI

L'acquisto di case in Svizzera da parte di persone residenti all'estero con riferimento ad abitazioni secondarie monofamiliari o plurifamiliari, di appartamenti in proprietà e di terreno edificabile destinato a tali costruzioni sottostà di principio all'obbligo dell'autorizzazione secondo la Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero (LAFE). La decisione circa tale autorizzazione spetta all'autorità' del Cantone territorialmente competente.

1) è verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche non residente limitatamente all'acquisto di:

a) abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel, con superficie abitabile netta non superiore ai 200 mq;

b) fondi, di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza (singole unità immobiliari: ville, fabbricati...) la cui superficie non ecceda i 1.000 mq;

c) immobili ad uso esclusivamente commerciale;

2) è verificata la condizione di reciprocità ampia e libera per gli eredi legittimi negli acquisti mortis causa e per i parenti dell’alienante in linea ascendente e discendente (nonni, genitori e figli) e per il suo coniuge;

3) è verificata la condizione di reciprocità, limitatamente alle tipologie descritte al punto 1) per gli acquisti a titolo di permuta;

4) è verificata la condizione di reciprocità per le persone giuridiche straniere limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta;

5) non è, comunque, verificata la condizione di reciprocità per i non residenti nei seguenti casi:  
a) se l'acquisto dell'immobile è finalizzato ad un investimento di capitali, eccezion fatta per gli immobili ad uso commerciale che, anche se effettuato da parte di persone fisiche non residenti, non necessita di autorizzazione;  
b) se si contravviene all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso del bene immobile, scopo per cui l'acquisto fu precedentemente effettuato.

Inoltre ai sensi della legge locale (LAFE) le persone giuridiche straniere possono liberamente acquistare esclusivamente immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) od a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta. Nell’ordinamento della Confederazione Svizzera, i rapporti giuridici relativi alla materia in oggetto sono regolati dalla Legge Federale Svizzera sull’acquisto di fondi da parte di persone all’estero, del 16 dicembre 1983 (LAFE, RS 211.412.41), dall’Ordinanza del 1° ottobre 1984 (OAFE, RS 211.412.411) e dalle pertinenti disposizioni d’esecuzione cantonali. Ulteriori informazioni in lingua italiana sulla limitazione dell’acquisto di fondi da parte di cittadini stranieri in Svizzera sono reperibili al sito web [www.ufg.admin.ch](file:///C:\Users\angela.loi\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\IE\YRKW8JBD\www.ufg.admin.ch).

ACQUISTO DI TERRENI AGRICOLI

Secondo l'accertamento condotto e ai sensi del diritto svizzero, è soggetto ad autorizzazione l'acquisto di fondi agricoli nei casi prospettati

COSTITUZIONE DI/PARTECIPAZIONE A SOCIETA'

1) SOCIETA' DI CAPITALI:

a) S.P.A.

1) è verificata la condizione di reciprocità;

2) è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Consigliere del C.d.A., salvo il caso di società il cui scopo consista nella partecipazione ad altre imprese (Holding), mentre non è verificata la condizione di reciprocità per l'assunzione della carica di Amministratore unico;

“b) S.R.L. “Si può considerare verificata la condizione di reciprocità tra l'Italia e la Svizzera nel caso di costituzione di una Società a garanzia limitata (Sagl/ S.r.l.) in Svizzera, compreso il caso di SAGL interamente partecipata da una Società anonima con sede in Italia, quando almeno uno degli amministratori, munito dì poteri di rappresentanza, è domiciliato in Svizzera.

La legge federale di complemento del Codice civile svizzero (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni) del 30 marzo 1911 (CO; SR 220) regola, nell'art.712, l'organizzazione del Consiglio di Amministrazione e, quindi, tra l'altro, anche l'elezione del Presidente. Ogni società anonima svizzera deve poter essere rappresentata da una persona domiciliata in Svizzera. Questa persona deve inoltre avere accesso al libro delle azioni nonché all'elenco dei titolari di azioni al portatore e degli aventi economicamente diritto annunciati alla società. Il consiglio d'amministrazione deve far iscrivere nel registro di commercio un suo membro (che si tratti del presidente del Consiglio d'amministrazione o di un altro membro) domiciliato in Svizzera con diritto di firma individuale o un direttore domiciliato in Svizzera con diritto di firma individuale. Una procura (Art. 458 segg. CO) o un mandato commerciale (Art.462 CO) non è sufficiente. La nozione di direttore va interpretata conformemente all'art. 718 cpv. 2 CO. Si tratta di un ''terzo'', vale a dire di una persona che non fa parte del consiglio d’amministrazione alla quale è stato conferito il diritto di firma. Non è necessario che questa persona sia espressamente menzionata come direttore nel registro di commercio (Comunicazione UFRC 1/15 del 24 giugno 2015). In questo senso il Presidente del Consiglio non è soggetto direttamente a regole sul domicilio e il diritto di firma. Di conseguenza, è possibile anche l'iscrizione nel registro di commercio Svizzero di un Presidente del Consiglio di amministrazione italiano non residente in Svizzera (si ritiene, pertanto, che in questa materia vi sia reciprocità tra il diritto commerciale italiano e quello svizzero).

2)SOCIETA' DI PERSONE

a) Società semplice: è verificata la condizione di reciprocità;

b) società in nome collettivo: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci residenti, la rappresentanza della società;  
c) società in accomandita semplice: è verificata la condizione di reciprocità a condizione che almeno uno dei soci accomandatari risieda in Italia ed abbia, individualmente o congiuntamente agli altri soci accomandatari residenti, la rappresentanza della società

Per i cittadini svizzeri che vogliano costituire in Italia una società di persone (SNC) si veda il seguente link:  
<https://www.kmu.admin.ch/kmu/it/home/consigli-pratici/costituire-una-pmi/costituzione-d-impresa/scegliere-una-forma-giuridica/societa-in-nome-collettivo.html>

Un nuovissimo istituto è l'associazione temporanea di imprese, ai sensi del diritto italiano, che può essere paragonata alla forma giuridica della società semplice, secondo gli articoli 530 e segg. CO del diritto svizzero; la società è un contratto, col quale due o più persone si riuniscono per conseguire con forze o mezzi comuni uno scopo comune (art. 530 cpv. 1 CO). Anche una società di diritto estero (compreso il diritto italiano) può essere socia della società semplice. Inoltre è società semplice quella che non rappresenta i requisiti speciali di un'altra società prevista dalla legge (art. 530 cpv. 2 CO). La società semplice non deve essere iscritta nel registro di commercio. I rapporti dei soci coi terzi, la rappresentanza ed i suoi effetti sono regolati dagli artt. 543 e 544 CO. Tali norme si applicherebbero anche alla rappresentanza di una società per azioni di diritto italiano, in quanto socia di una società semplice.

Nella Confederazione Svizzera non vi sono organi equiparabili alle strutture prefettizie italiane. È il registro di commercio lo strumento atto a costituire e identificare gli enti giuridici con lo scopo di registrare e pubblicare fatti giuridicamente rilevanti e garantire la certezza del diritto nonché' la protezione di terzi nel quadro di prescrizioni imperative del diritto civile. L'iscrizione nel registro di commercio avviene ai sensi dell'art. 81 del codice civile svizzero (<https://www.admin.ch/opc/it/classified-compilation/19070042/201407010000/210.pdf>). L’attività di sorveglianza è a cura dell’Autorità di Vigilanza cantonale con cui si è preso contatto al fine di riscontrare il messaggio in riferimento.

EREDITA'

Non sono previste limitazioni al godimento dei diritti civili per gli eredi legittimi negli acquisti mortis causa e per i parenti dell’alienante in linea ascendente e discendente e per il suo coniuge; parimenti non sussistono preclusioni a che la cittadina svizzera rinunci all’eredità devoluta da parente cittadina italiana.

COSTITUZIONE DI UNA FONDAZIONE

La costituzione di una fondazione deve avvenire dinanzi ad un notaio per atto pubblico. Il soggetto costituente la fondazione può essere anche straniero, così come stranieri possono essere i membri dell'organo di governo della fondazione. Il solo requisito richiesto dall’Autorità di Vigilanza all'atto della fondazione è la circostanza che almeno uno dei membri sia residente sul territorio elvetico.

Una fondazione ha la possibilità di trasferire la propria sede da un Paese straniero alla Svizzera, purché' siano adempiute le condizioni di cui all'art. 126 dell'Ordinanza sul Registro di Commercio (<https://www.admin.ch/opc/it/classified-compilation/20072056/201802010000/221.411.pdf>).

ACCORDI IN VIGORE:

* CONVENZIONE PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI E PER REGOLARE ALCUNE QUESTIONI IN MATERIA DI IMPOSTE SUL REDDITO E SUL PATRIMONIO, CON PROTOCOLLO AGGIUNTIVO (firmata a Roma il 09.3.1976, in vigore dal 27.3.1979)

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

* PROTOCOLLO CHE MODIFICA LA CONVENZIONE DEL 09.03.1976 PER EVITARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI (firmato a Roma il 28.4.1978, in vigore dal 27.3.1979)

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

* SCAMBIO DI NOTE, COSTITUENTE UN ACCORDO, SULLE CONDIZIONI DI RECIPROCITA' DEI RIMBORSI DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO AGLI OPERATORI ECONOMICI (firmato a Roma il 18.7.1997, in vigore dal 18.7.1997)

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

* ACCORDO TRA CEE E SUOI STATI MEMBRI, DA UNA PARTE E SVIZZERA DALL'ALTRA, SULLA LIBERA CIRCOLAZIONE DELLE PERSONE, CON ALLEGATI, ATTO FINALE E DICHIARAZIONI (firmato a Lussemburgo il 21.6.1999, in vigore dal 01.6.2002)

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