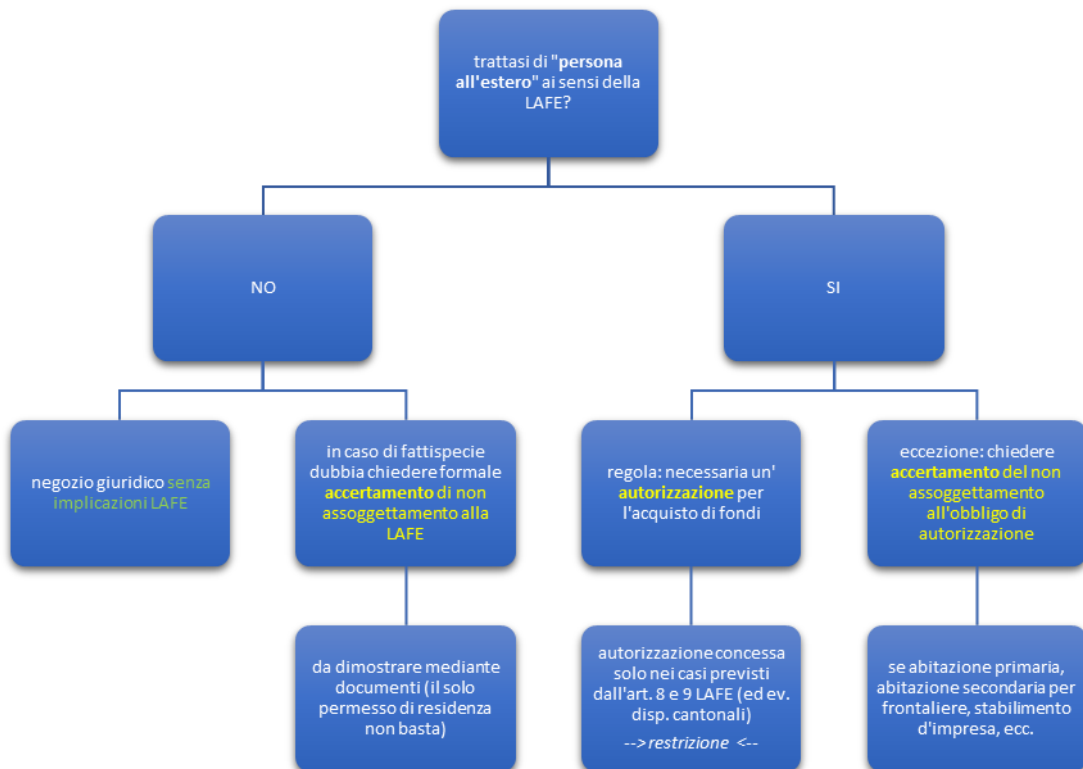


# APPUNTO LA FE

Avv. Hugo Haab, gennaio 2023



### SCOPO DELLA LA FE:

- Limitare l'acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone all'estero.

### PERSONE FISICHE ALL'ESTERO:

- Stranieri (CE/AELS o non) senza domicilio in Svizzera (domicilio all'estero)
- Stranieri con domicilio in Svizzera ma che (1) non sono cittadini CE/AELS e (2) non sono titolari di un permesso C valido
- Persone che per sé non sono soggetti alla LA FE ma che acquistano il fondo per conto di una persona all'estero (negozi fiduciari)

### NON SONO PERSONE FISICHE ALL'ESTERO (quindi non assoggettati alla LA FE):

- Svizzeri
- Stranieri CE/AELS con domicilio in CH (per es. con permesso B + C + L) / → circostanza che comunque deve essere dimostrata anche con altre prove: contrat-

---

to lavoro, certificato domicilio, notifica partenza dall'estero, imposte, cassa malati, scolarizzazione figli, ecc.]

- Stranieri extra CE/AELS con permesso C [→ circostanza che comunque deve essere dimostrata anche con altre prove: contratto lavoro, certificato domicilio, notifica partenza dall'estero, imposte, cassa malati, scolarizzazione figli, ecc.]

### PERSONE GIURIDICHE ALL'ESTERO

- Società con sede all'estero
- Società con sede in Svizzera ma dominate da persone (fisiche) all'estero (definizione secondo l'art. 6 LAFE)
- Persone che per sé non sono soggetti alla LAFE ma che acquistano il fondo per conto di una persona all'estero (negozi fiduciario, trusts)

### ACQUISTO DI FONDI:

- Acquisto di proprietà, diritto di superficie, diritto d'abitazione o usufrutto
- Acquisto di quote di persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi (→ di principio almeno la procedura di accertamento di non assoggettamento alla LAFE è sempre dovuta, non potendo escludere che l'acquirente (per es. una SA) sia controllata da una persona all'estero o che lo sia il finanziatore dell'operazione di compravendita)<sup>1</sup>
- Partecipazione a società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi
- Costituzione ed esercizio di un diritto di compera, prelazione o ricupera su un fondo
- Acquisto di altri diritti che procurano una posizione analoga a quella di un proprietario di un fondo
- Trasferimento all'estero della sede di una società, se essa mantiene i diritti su un fondo

### ECCEZIONI ALL'OBBLIGO AUTORIZZAZIONE LAFE PER PERSONE ALL'ESTERO

Iscrizione dell'acquisto fondiario senza rinvio all'autorità di prima istanza LAFE, quando:

- **Abitazione principale:**
  - o Poiché straniero CE/AELS con domicilio in Svizzera (quindi già in possesso di un valido permesso)<sup>2</sup> non è soggetto alla LAFE (v. sopra) le disposizioni sull'abitazione principale si applicano solo agli stranieri extra CE/AELS
  - o Straniero (extra CE/AELS) non necessita dell'autorizzazione LAFE per l'acquisto della sua abitazione principale nel luogo in cui ha il domicilio legale ed effettivo (→ straniero deve essere già in possesso di un permesso (B))<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> DE BIASIO / ALBISETTI, pag. 159.

<sup>2</sup> L'obbligo di autorizzazione dipende dalla situazione di fatto al momento dell'acquisto (DTF 101 Ib 386; 107 Ib 16, DE BIASIO / ALBISETTI, pag. 141).

<sup>3</sup> Vedi nota nr. 2 qua sopra.

- 
- Sempre che acquista direttamente ed in nome proprio e superficie fondo minore di 3,000 mq (se superiore occorre passare dall'autorità LAFE) e non vi sia un collocamento di capitali proibito (non si può acquistare o edificare più di un appartamento)
  - L'abitazione primaria deve essere usata personalmente (no locazione)
  - *Quid per straniero che non ha domicilio in Svizzera (quindi senza permesso di residenza) e che vuole trasferirsi in Svizzera? In tal caso egli ha due possibilità:*
    - *Costituire residenza primaria provvisoria (locazione), chiedere il permesso di residenza e quindi acquistare il fondo<sup>4</sup>*
    - *Chiedere autorizzazione per residenza secondaria subordinata a oneri, di cui chiedere la revoca non appena in possesso del permesso*
  - **Abitazione secondaria:**
    - Solo frontaliere (permesso G) può acquistare senza autorizzazione nel luogo in cui lavora. Egli non può locare l'abitazione a terzi.
  - **Fondi per stabilimenti d'impresa:**
    - Se usati per scopo economico (fabbrica, magazzino, uffici, hotel, ristoranti, studio medico, ecc.) non necessitano di autorizzazione, sempre che superficie del fondo non è superiore a quanto necessario per lo scopo d'utilizzazione
    - Non vi è scopo economico, quindi stabilimento d'impresa (non soggetto ad autorizzazione) in caso di edificazione, locazione o commercio di spazi abitativi. In tale caso sarebbe necessaria l'autorizzazione LAFE che tuttavia non può essere concessa non essendovi un motivo d'autorizzazione (ad eccezione delle abitazioni sociali)
    - È possibile acquistare insieme ad uno stabilimento d'impresa delle abitazioni se le stesse sono necessarie all'esercizio dell'impresa (custode, tecnico, ecc.)
  - **Terreno non edificato in zona edificabile:**
    - Necessaria autorizzazione LAFE a meno che il terreno venga edificato entro 1 anno con edificio per il quale non è necessaria autorizzazione
  - **Altre eccezioni ex art. 7 e 7a LAFE** (eredi, parenti, comproprietari, ecc.)

### **PROCEDURA ACCERTAMENTO DELL'OBBLIGO DI AUTORIZZAZIONE**

- Se non si può escludere che negozio giuridico sottostà alla LAFE bisogna rivolgersi all'autorità di prima istanza LAFE per chiedere:
  - Rilascio autorizzazione, oppure
  - Accertamento che questa non è necessaria
- **Autorizzazione LAFE** viene rilasciata solo per i motivi previsti dalla LAFE ed ev. dalla legge cantonale. Autorità rilascia autorizzazione con oneri. Autorizzazione decade se acquisto non effettuato entro 3 anni. Motivi di autorizzazione v. art. 8 LAFE.
  - 1° Esempio (caso frequente): **erede istituito o legatario** che non è un erede legittimo (che gode dell'eccezione all'obbligo di autorizzazione), ottiene

---

<sup>4</sup> Procedura criticata da parte della dottrina (obbligo di concludere dapprima una locazione), v. DE BIASIO / ALBISETTI, pag. 141.

---

l'autorizzazione ma sovente con l'onere di rivendere il fondo entro due anni.

- 2° Esempio (caso frequente): **abitazione di vacanza** e unità presso **aparthotels**, se in un luogo turistico (definito dal Cantone). L'autorizzazione va computata al contingente esistente.
- 3° Esempio (caso frequente): acquisto di **abitazioni secondarie** da parte di straniero (CE/AELS o non) con domicilio all'estero (quindi senza permesso di residenza) possibile solo in un luogo con il quale mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione (art. 9 cpv. 1 lett. c LAFE), come rapporti economici, scientifici o culturali. Quindi per comprare un'abitazione secondaria un cittadino straniero (CE/AELS e non) deve procedere come segue:
  - O richiedere permesso di residenza (permesso C per cittadini extra CE/AELS) e poi acquistare abitazione secondaria senza limitazione (giacché ciò non soggiace a limitazioni LAFE)
  - Oppure chiedere un'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 LAFE (v. sopra), adempiendone quindi le restrittive condizioni
  - Tenere in considerazione la normativa che limita il numero di residenze secondarie