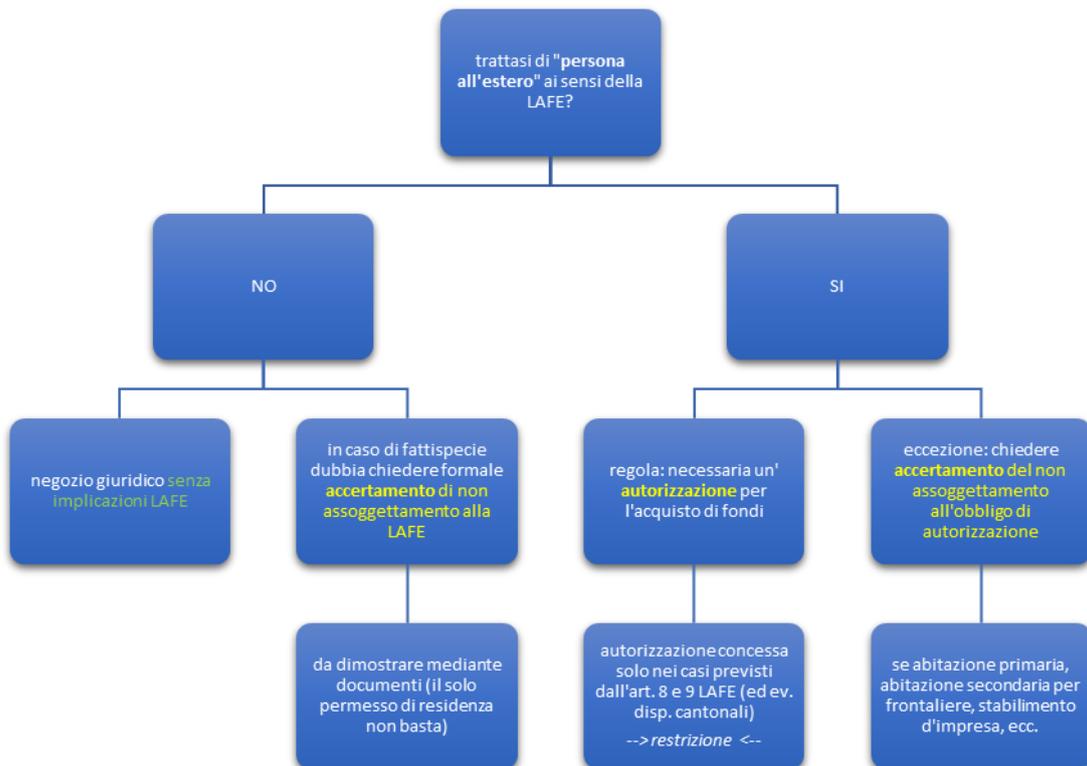


APPUNTO LAFE

Avv. Hugo Haab, gennaio 2023



SCOPO DELLA LAFE:

- 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 LAFE ma che acquistano il fondo per conto di una persona all'estero (negozi fiduciario)

NON SONO PERSONE FISICHE ALL'ESTERO (quindi non assoggettati alla LAFE):

- 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)¹
- 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)² 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))³

¹ DE BIASIO / ALBISETTI, pag. 159.

² 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).

³ 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 fondo⁴*
 - *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

⁴ 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