

**CONSIDERAZIONI FISCALI
IN CASO DI ACQUISTO DI
BENI IMMOBILI A TITOLO
PERSONALE O DI UN'ENTITÀ**

STBB The
Big Small
Firm



LO STUDIO

Fondato nel 1900, STBB è uno studio di oltre 100 avvocati esperti di economia che operano in 12 uffici in tutto il Sudafrica.

Comprendendo le esigenze e gli obiettivi dei nostri clienti, ci impegniamo a fornire soluzioni legali economicamente vantaggiose per tutte le questioni aziendali e personali.

Ci impegniamo a sviluppare strette relazioni di lavoro con i nostri clienti che ci consentano di ottenere un successo costante per loro conto.



Scansiona il codice QR per saperne
di più su **STBB**

INTRODUZIONE

Il Sudafrica segue un sistema di registrazione fondiaria in cui ogni terreno è riportato su un diagramma e la proprietà è registrata in uno dei Registri degli atti regionali. I documenti sono disponibili per la consultazione pubblica. Il Sudafrica è rinomato per avere uno dei migliori sistemi di registrazione degli atti al mondo, con un eccezionale grado di precisione e una garanzia di sicurezza della proprietà. La proprietà può essere individuale, congiunta in quote indivise, o di un'entità come ad esempio una società, una società chiusa, un trust o un'entità simile registrata al di fuori del Sudafrica.



Scansiona il codice QR per visualizzarlo le nostre tabelle fiscali



FATTORI FISCALI QUANDO SI SCEGLIE DI ACQUISTARE BENI IMMOBILI A TITOLO PERSONALE O DI UN'ENTITÀ

DOVERE DI TRASFERIMENTO

L'imposta di trasferimento viene pagata dall'acquirente all'atto dell'acquisto di un bene immobile. È dovuta al South African Revenue Services ("SARS") su tutte le transazioni non soggette a IVA. L'aliquota è calcolata su una scala progressiva ed è uguale per le persone fisiche, le società, le società chiuse e i trust che acquistano immobili.

L'imposta sul trasferimento è dovuta anche sul trasferimento della partecipazione di un socio in una società chiusa proprietaria di immobili residenziali, sul trasferimento di azioni di una società proprietaria di immobili e sul trasferimento del diritto di godimento di un trust che detiene immobili, fatte salve le esenzioni.

IVA

Gli acquirenti devono tenere presente che l'imposta di trasferimento non è dovuta se la transazione è soggetta a IVA. L'IVA è dovuta quando un venditore è un venditore IVA e vende un immobile che fa parte della sua impresa IVA.

Se l'IVA è dovuta, il venditore è tenuto a versarla al SARS. È indispensabile che il Contratto di vendita

("il Contratto") indichi chiaramente se il prezzo di acquisto include o non include l'IVA ad aliquota zero. Se l'immobile viene venduto nell'ambito di un'impresa in attività e sia il venditore che l'acquirente sono titolari di partita IVA, la transazione sarà ad aliquota zero. Il Contratto deve quindi stabilire che la proprietà viene venduta nell'ambito di un'azienda in attività.

Che si debba pagare l'IVA o l'imposta sul trasferimento, è importante assicurarsi che le parti siano in regola con la presentazione delle dichiarazioni al SARS, altrimenti si verificheranno ritardi poiché il SARS non emetterà una ricevuta fino a quando le parti non saranno in regola.

IMPOSTA SULLE PLUSVALENZE

I primi 2 milioni di Rand di profitti ottenuti dalla vendita di un immobile da parte di una persona fisica sono esenti dall'imposta sulle plusvalenze (Capital Gains Tax, CGT), a condizione che l'immobile in questione sia la residenza principale della persona. L'esenzione si applica solo ai residenti sudafricani e quando l'immobile è di proprietà dell'individuo a titolo personale.

DOVERE IMMOBILIARE

Al momento del decesso, il patrimonio di una persona (compresi i beni immobili detenuti a titolo personale), con alcune deduzioni, è soggetto all'imposta di successione. È consentito un abbuono di 3,5 milioni di Rand.

Successivamente, l'imposta di successione è dovuta a un'aliquota forfettaria del 20% sul valore netto del patrimonio di un defunto fino a 30 milioni di Rand e a un'aliquota forfettaria del 25% sul valore superiore a 30 milioni di Rand.



POSSESSO A TITOLO PERSONALE

VANTAGGI

- Aliquota CGT più bassa.
- I primi 2 milioni di Rand di profitti sono esenti da CGT se l'immobile è una residenza principale.
- Nessun compenso per revisori o contabili.

ALTRE CONSIDERAZIONI

- L'esenzione di 2 milioni di Rand non si applica ai non residenti.
- L'esenzione di 2 milioni di Rand non si applica alle seconde o ulteriori proprietà.
- L'imposta di successione è dovuta al momento del decesso in relazione ai beni presenti nel patrimonio di una persona.

CONCLUSIONE

La scelta dell'entità appropriata per l'acquisizione di un bene immobile non va presa alla leggera. Le informazioni qui contenute non sono da considerarsi esaustive e si raccomanda pertanto all'acquirente di consultare un notaio esperto prima di firmare un Contratto per ottenere una consulenza specialistica basata sulle specifiche circostanze personali dell'acquirente.

ACQUISTO IN UNA SOCIETÀ

VANTAGGI

- L'acquisto in una società offre protezione dai creditori. Se l'acquirente intende commerciare o gestire un'attività commerciale sull'immobile, può essere vantaggioso acquistare l'immobile in un'entità per garantire che i creditori dell'attività commerciale possano rivendicare solo i beni dell'azienda, mentre l'immobile posseduto a titolo privato rimane generalmente protetto.
- Al momento dell'acquisto del bene immobile, il Contratto può essere firmato a nome di una società "da costituire" e ratificato dalla stessa dopo la sua costituzione. Ciò consente di fatto le nomine al momento della firma senza che l'entità sia esistente alla data della vendita.
- Si tenga presente che se un acquirente firma personalmente il Contratto riservandosi il diritto di nominare un'altra persona o un'entità esistente come acquirente, la nomina deve avvenire nella stessa data in cui viene firmato il Contratto. Se la nomina di un intestatario viene eseguita in un secondo momento, il SARS la interpreterà come una vendita successiva e sarà necessario pagare una doppia imposta sul trasferimento.
- L'acquirente deve quindi avere un'idea chiara dell'entità che intende utilizzare per acquisire la proprietà al momento della stipula del contratto, poiché la nomina (e la relativa accettazione da parte dell'intestatario) offre un tempo limitato per prendere una decisione informata. In alternativa, è necessario invocare le disposizioni del Companies Act (Legge sulle società) affinché un promotore firmi per conto di una società da costituire. In questo caso si applicano requisiti specifici e si dovrebbe consultare un notaio per ricevere il parere di un esperto.

- In passato, a una società era vietato fornire assistenza finanziaria a un acquirente ai fini o in relazione all'acquisizione di azioni di tale società.
Di conseguenza, non è possibile registrare un'obbligazione sulla proprietà della società per finanziare l'acquisizione di azioni. A partire dal 2007, tale assistenza finanziaria è possibile, anche se solo in casi limitati. Ciò può contribuire all'acquisizione di una proprietà.

ALTRE CONSIDERAZIONI

IMPOSTA SULLE PLUSVALENZE ED ENTITÀ

La CGT viene applicata sui profitti ottenuti dalla vendita di un bene, come indicato nella tabella seguente:

2024	
Persone fisiche e trust speciali	18%
Aziende	21.6%
Altri trust	36%

- Le società sono soggette a un'aliquota CGT più elevata rispetto alle persone fisiche.
- Le obbligazioni possono essere registrate sui beni della società per pagare l'acquisto di azioni solo in casi limitati.
- È necessario presentare un bilancio annuale.
- Se l'immobile oggetto di vendita è l'unico bene (o il più grande di tutti i beni) della società, è necessario che gli azionisti della stessa approvino una delibera speciale che autorizzi la vendita.
- Affinché un azionista possa accedere agli utili realizzati dalla società, quest'ultima dovrà dichiarare un dividendo che sarà soggetto a ritenuta fiscale.

- Il valore netto delle azioni di una società o della quota di partecipazione in una società a ristretta base sociale farà parte del patrimonio dell'azionista o del socio al momento di determinare l'eventuale responsabilità per l'imposta di successione. Le azioni di una società o la partecipazione a una società di capitali sono beni ereditari e possono essere pignorati dai creditori in caso di sequestro.

CONSIDERAZIONI SULL'ACQUISTO IN UN TRUST

- I trust sono strumenti efficaci di pianificazione patrimoniale.
- I beni detenuti in un trust non sono soggetti all'imposta di successione.
- Un trust elimina le potenziali complicazioni che possono sorgere in presenza di più eredi, poiché il trust rimane proprietario anche dopo la morte del testatore.
- Il trust è un'entità giuridica separata e i suoi beni non possono essere pignorati dai creditori dei beneficiari.
- I trust, tuttavia, sono soggetti all'aliquota CGT più elevata se i profitti derivanti dalla vendita dell'immobile sono tassati in capo al trust. Si tenga presente che gli utili possono anche essere distribuiti ai beneficiari e tassati in base all'aliquota marginale dell'imposta sul reddito applicabile, con il risultato di un costo netto massimo della CGT a un'aliquota applicabile alle persone fisiche. Lo stesso principio può essere applicato al reddito generato dal trust. Può essere tassato in capo al trust o distribuito ai beneficiari e incluso nel loro reddito lordo.
- L'imposta sul reddito viene applicata con un'aliquota fissa del 45%, più di quanto si pagherebbe se la proprietà fosse detenuta da un'altra entità.



STBB DIRECT

Ti diamo il benvenuto
nella tua **piattaforma
immobiliare ideale.**



STBB DIRECT

La tua piattaforma immobiliare ideale.



Promemoria



eVault



Risorse



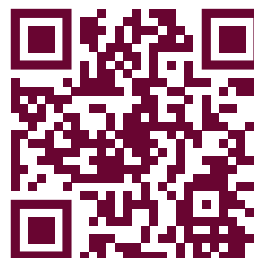
Podcasts



Calcolatore
dei costi



Aggiornamenti
sulla materia
in diretta



**SCANSIONA IL
CODICE QR**

Per ottenere
maggiori informazioni
su **STBB DIRECT**

RIMANI: ✓ IN PISTA ✓ AL SICURO ✓ AL CORRENTE

CONTATTACI

WESTERN CAPE

Cape Town

8th Floor, 5 St Georges Mall, Cape Town
Tel: 021 406 9100

Blouberg

24 Blaauwberg Road, Table View
Tel: 021 521 4000

Claremont

2nd Floor, Buchanan's Chambers,
Cnr Warwick Street & Pearce Road, Claremont
Tel: 021 673 4700

Helderberg

1st Floor, Titanium House, 19 Gardner
Williams Avenue, Paardevlei, Somerset West
Tel: 021 850 6400

Hermanus

Unit 6, 9 College Street, Hermanus
Tel: 028 753 0033

Noordhoek

4 Carlton Close, Sunnyside, Noordhoek
Tel: 021 784 1580

Tyger Valley

5 High Street, Rosenpark, Tyger Valley
Tel: 021 943 3800

GAUTENG

Bedfordview

105 Boeing Road East, Bedfordview
Tel: 011 453 0577

Centurion

F&S House, c/o John Vorster Drive
& Lenchen Avenue North, Centurion
Tel: 012 001 1546

Fourways

Ground Floor, Block A, The Pivot,
Montecasino Boulevard, Fourways
Tel: 010 001 2632

Sandton

112, 4th Street, Parkmore, Sandton
Tel: 011 219 6200

EASTERN CAPE

East London Office

1st Floor, Block B, Chesswood Office Park,
8 Winkley Street, Berea, East London
Tel: 043 721 1234

Abbastanza
grande da
affrontare
qualsiasi sfida.

Abbastanza
piccolo da
renderlo
personale.

AREE DI COMPETENZA

- Tutti i trasferimenti di proprietà
- Diritto commerciale
- Diritto della proprietà commerciale
- Diritto costituzionale
- Diritto edilizio
- Servizi di corrispondenza
- Divorzio, diritto dei minori e della famiglia
- Diritto fallimentare
- Diritto delle assicurazioni
- Diritto del lavoro
- Contenzioso e risoluzione delle controversie
- Fusioni e acquisizioni
- Incidenti automobilistici e danni alla persona
- Legislazione urbanistica municipale
- Servizi per non residenti
- Sviluppo immobiliare e diritto ambientale
- Diritto della proprietà residenziale
- Diritto tributario
- Testamenti, amministrazioni fiduciarie, successioni e curatele

info@stbb.co.za

stbb.co.za

Disclaimer:

Il materiale contenuto in questo opuscolo è fornito solo a scopo informativo generale e non costituisce una consulenza legale o professionale. Non ci assumiamo alcuna responsabilità per perdite o danni che possano derivare dall'aver fatto affidamento sulle informazioni contenute nel presente documento.

©STBB APRILE 2024

Tutti i diritti riservati.

Seguici sui social media



@thebigsmallfirm