

**ACQUISTARE
UN IMMOBILE IN
SA COME NON
RESIDENTE**

STBB The
Big Small
Firm

CERCHI QUALCOSA DI SPECIFICO?

- Lo studio
- Introduzione
- Non residenti
- Contratti e acquisto di immobili
- Procedura di trasferimento
- Procedura di trasferimento applicabile alle azioni
- Costi
 - Costi del venditore
 - Costi dell'acquirente
- Firma dei documenti
- Offerta di acquisto/Contratto di vendita
 - Caparra
 - Garanzia
 - Occupazione
 - Senza esame
 - Certificati di conformità
 - Apparecchiature e accessori
- Non residenti e imposte
 - Imposta sul reddito
 - Imposta sulle plusvalenze
- Ritenuta fiscale
- Acquisto di immobili con fondi esteri
- Prendere in prestito denaro in Sudafrica
- Un non residente può aprire un conto bancario con un istituto bancario sudafricano?
- Chi sceglie gli avvocati trasferenti?
- Versamento dei proventi della vendita all'estero

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. STBB è noto per il suo carattere, la sua condotta etica e il modo personalizzato di trattare i clienti.

In Sudafrica, la proprietà della terra è documentata e garantita dai Registri degli atti che consentono l'accesso pubblico ai registri di proprietà. Il sistema consente la proprietà individuale, congiunta o di un'entità per garantire diritti di proprietà precisi e sicuri.



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. Questi 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.

NON RESIDENTI

Non ci sono restrizioni per quanto riguarda la proprietà legale di beni immobili da parte di non residenti.

È necessario osservare procedure e requisiti per situazioni specifiche, come la registrazione locale per le entità straniere che acquistano proprietà in Sudafrica. Gli acquirenti di immobili non residenti che intendono soggiornare a lungo termine devono richiedere un permesso di soggiorno. La proprietà di un immobile non garantisce il permesso di soggiorno.

CONTRATTI E ACQUISTO DI IMMOBILI

I contratti sono generalmente denominati Offerta di acquisto (Offer to Purchase, "OTP") e, se accettati da tutte le parti, diventano un Contratto di vendita ("il Contratto"). Questi sono i requisiti per un Contratto di acquisto di proprietà in Sudafrica:

- Il contratto deve essere redatto per iscritto;
- Deve riportare le informazioni prescritte (parti, proprietà e prezzo);
- Per essere valido e legalmente vincolante, deve essere firmato sia dall'acquirente che dal venditore;
- La proprietà di un immobile può essere ottenuta anche attraverso l'acquisizione delle azioni/ partecipazioni dei soci e dei crediti di una società/ cooperativa che possiede un immobile. Questi contratti, a rigor di termini, non devono essere necessariamente scritti e possono essere conclusi verbalmente. Si raccomanda di registrare il Contratto per iscritto per garantire che i termini materiali concordati siano registrati con precisione.

Una volta firmato da entrambe le parti, il Contratto è **valido e vincolante**. Una parte non può ritirarsi senza incorrere in conseguenze legali, tranne nei casi in cui:

- Il Contratto è soggetto a determinate condizioni che non sono soddisfatte (ad esempio il finanziamento); oppure
- Il prezzo di acquisto è inferiore a 250.000,00 R e l'acquirente ha diritto a un periodo di riflessione e può annullare la vendita.

PROCEDURA DI TRASFERIMENTO

1. Il Contratto viene stipulato e inviato al notaio.
2. Il notaio conferma la ricezione, contatta le parti e si occupa degli adempimenti FICA.
3. Eventualmente, si richiede il pagamento della caparra e si procede all'approvazione delle obbligazioni.
4. Eventualmente, i dati relativi alla cancellazione delle obbligazioni vengono richiesti alla banca del venditore.
5. Si assicura il prezzo d'acquisto: si ritirano i contanti e/o la garanzia bancaria.
6. Le parti firmano i documenti di trasferimento; l'acquirente firma eventualmente i documenti relativi alle obbligazioni.
7. L'acquirente paga l'imposta di trasferimento e i costi di transazione.
8. Il notaio richiede:
 - Dati di liquidazione delle tariffe da parte del Comune.
 - Cifre di autorizzazione al prelievo da parte dell'agente di gestione della società / HOA, se del caso.
 - Certificati di conformità.
 - Atto di proprietà originale del venditore, se del caso.
9. Si ricevono le autorizzazioni per le tariffe, le autorizzazioni per le imposte e i certificati di conformità.
10. Si riceve la ricevuta dell'imposta di trasferimento/ ricevuta di esenzione dopo aver eseguito il pagamento al SARS.
11. I documenti vengono depositati presso l'Ufficio Atti.
12. Congratulazioni! Il trasferimento di proprietà dell'immobile è registrato!

PROCEDURA DI TRASFERIMENTO APPLICABILE ALLE AZIONI

Quando un acquirente acquisisce azioni/partecipazioni dei soci in un'entità proprietaria di un immobile, i diritti di proprietà non vengono modificati nel Registro degli atti poiché l'entità rimane il proprietario registrato. Quando si vendono le azioni o le quote dei soci, l'entità rimane responsabile delle proprie passività.

Gli acquirenti dovrebbero effettuare un'approfondita due diligence con un avvocato commerciale per includere le disposizioni necessarie nel Contratto.

COSTI

COSTI DEL VENDITORE

1. L'intermediazione (provvigione) è dovuta quando un agente immobiliare è responsabile del successo della vendita di un bene immobile.
2. L'intermediazione è generalmente a carico del venditore che incarica l'agente immobiliare di procurare un acquirente per l'immobile. Tuttavia, nel caso in cui le parti concordino che l'acquirente regoli la provvigione dell'agente immobiliare, le parti dovranno richiedere una consulenza in quanto vi sono alcune implicazioni fiscali.
3. Il venditore è inoltre responsabile dei costi di acquisizione di alcuni certificati di conformità prescritti.

4. Se la proprietà del venditore è vincolata, il venditore è responsabile dei costi relativi alla cancellazione del vincolo esistente sulla proprietà.
5. Il venditore paga anche 60 giorni di anticipo sulle tariffe, sui servizi ed eventuali arretrati all'autorità locale.

COSTI DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente è responsabile dei seguenti costi:

1. Le spese di trasferimento, che devono essere pagate all'avvocato per il trasferimento della proprietà, sono determinate dalla Law Society of South Africa.
2. I costi di registrazione di eventuali nuove obbligazioni ipotecarie sull'immobile acquistato.
3. Oneri vari (spese per l'Ufficio Atti e per l'ottenimento di certificati di liquidazione delle tariffe/imposte).
4. Imposta di trasferimento (tassa sulla proprietà) dovuta al South African Revenue Services ("SARS"), calcolata secondo una formula basata sul prezzo di acquisto.

**CALCOLA QUI LA TUA IMPOSTA CON
IL NOSTRO CALCOLATORE DEI COSTI**



Scansiona il codice QR per il
calcolatore dei costi STBB

FIRMA DEI DOCUMENTI

Tutti i documenti di trasferimento devono essere firmati con inchiostro nero. Quando si firmano documenti al di fuori del Sudafrica, esistono specifiche formalità di autenticazione che devono essere rispettate per garantire la validità del documento. Questa autenticazione può essere lunga e costosa, e invitiamo a richiedere una consulenza specifica al notaio.

È possibile, e spesso consigliabile, lasciare una procura generale (General Power of Attorney, "GPA") a favore di una persona di fiducia in Sudafrica che possa assisterti. Nessuno può firmare un affidavit per conto di qualcun altro, anche se è stata concessa una GPA.

Se il venditore è sposato secondo le leggi di un altro Paese, il coniuge dovrà assisterlo firmando tutti i documenti relativi al trasferimento.

L'imposta sul trasferimento è dovuta per l'acquisto di una proprietà da parte di un individuo o di un'entità. Tieni presente la seguente eccezione: se l'IVA è dovuta, non è dovuta alcuna imposta di trasferimento. Se il venditore è un venditore con partita IVA, l'IVA sarà dovuta all'aliquota normale (15%) o all'aliquota dello zero per cento (0%), in base alla natura del trasferimento.

OFFERTA DI ACQUISTO/ CONTRATTO DI VENDITA

Di seguito sono riportate alcune delle disposizioni più importanti del Contratto.

DEPOSITARE

La caparra non è un requisito obbligatorio per la validità del Contratto, ma serve come gesto di buona fede da parte dell'acquirente e come indicazione della sua capacità finanziaria. Il notaio investirà il denaro in un conto fiduciario fruttifero, con interessi che generalmente maturano a beneficio dell'acquirente, a condizione che quest'ultimo abbia espressamente incaricato l'avvocato di farlo. Gli avvocati sono coperti dal Fidelity Fund che protegge dal rischio di perdita e supervisiona il funzionamento di questi conti fiduciari.

GARANZIA

Nel Contratto sarà prevista la richiesta di una garanzia per il saldo del prezzo di acquisto. In generale, una garanzia sarà accettabile solo se emessa da un istituto finanziario locale, il che significa che i fondi dovranno essere trasferiti in Sudafrica affinché una banca locale possa emettere tale garanzia o, in alternativa, dovranno essere presi accordi tra una banca straniera e una locale per l'emissione di una garanzia back-to-back. Per una consulenza specifica su questo argomento è necessario rivolgersi al notaio che si occupa della transazione.

OCCUPAZIONE

L'occupazione si riferisce all'occupazione fisica dell'immobile, mentre il possesso è generalmente considerato come la data in cui l'acquirente si assume la responsabilità del rischio dell'immobile. È consuetudine che il possesso venga trasferito alla data di registrazione del trasferimento. Il trasferimento si riferisce alla data in cui la proprietà dell'immobile viene registrata dal Cancelliere degli Atti a favore dell'acquirente.

L'interesse di occupazione è il canone di locazione dovuto da chi occupa l'immobile di proprietà di un altro soggetto quando la data di occupazione e quella di trasferimento sono diverse e viene normalmente espresso in termini di Rand o come percentuale del saldo del prezzo di acquisto.

VOETSTOOTS

Si tratta di un'inclusione standard in tutti i contratti di vendita e implica che l'immobile viene acquistato "così com'è", ovvero "nelle esatte condizioni in cui si trova".

CERTIFICATI DI CONFORMITÀ

Il proprietario esistente deve essere in possesso di un certificato di conformità elettrica valido che attesti che l'impianto elettrico dell'immobile soddisfa determinati requisiti di sicurezza previsti dalla legge.

Il certificato di assenza di coleotteri certifica che tutte le parti accessibili della proprietà sono prive di infestazioni da parte di determinati coleotteri. Tuttavia, pur essendo un'inclusione standard nel Contratto, non è un requisito legale né è incluso nelle vendite di unità a titolo di sezione.

Se nell'immobile è installato un apparecchio a gas, è necessario ottenere un Certificato di conformità del gas che confermi la conformità dell'impianto ai requisiti di sicurezza previsti dalla legge. Il certificato di conformità deve essere ottenuto anche in caso di installazione di una recinzione elettrica sulla proprietà.

Un Certificato di conformità dell'impianto idrico deve essere fornito dal venditore al Comune prima del trasferimento se la proprietà è situata nella giurisdizione della Città del Capo.

Il costo delle riparazioni necessarie per ottenere i vari certificati è generalmente considerato a carico del venditore, anche se le parti possono concordare diversamente.

INFISSI E ARREDI

Un immobile viene venduto insieme a tutte le apparecchiature e gli accessori di natura permanente. In generale, le apparecchiature e gli accessori comprendono tutto ciò che è attaccato all'immobile o che, in virtù della sua notevole massa, ne fa parte. Per evitare incertezze, si raccomanda all'acquirente di assicurarsi che tutte le voci che si intendono includere nel prezzo di acquisto siano specificate per iscritto nel Contratto.

L'inclusione del costo della vendita di beni mobili nel prezzo di acquisto del terreno può influenzare il calcolo dell'imposta sulle plusvalenze. Prima di firmare il Contratto, è necessario richiedere una consulenza specifica a un notaio.

Il Contratto con il quale vengono acquisite le azioni/partecipazioni dei soci di un'entità proprietaria di un immobile differisce sostanzialmente da quello di una proprietà in fase di acquisizione. È necessario richiedere una consulenza specifica non solo per quanto riguarda il Contratto, ma anche per quanto riguarda gli obblighi fiscali attuali e futuri dell'acquirente.

NON RESIDENTI E IMPOSTE

IMPOSTA SUL REDDITO

I non residenti sono tenuti a pagare l'imposta sul reddito in Sudafrica solo sui redditi provenienti da una fonte sudafricana. Sono compresi gli utili realizzati dalla locazione di beni immobili o di altro tipo e l'utile di capitale realizzato dalla cessione di un bene strumentale (utile di capitale). Le pensioni estere sono specificamente esenti da imposte in Sudafrica.

Occorre tuttavia distinguere tra reddito normale e reddito di natura patrimoniale.

Il reddito generato da un regime di profitto è classificato come "reddito normale" e comprende, ad esempio, i redditi da lavoro dipendente o da locazione che sono imponibili. La vendita di un bene strumentale può comportare una plusvalenza o una minusvalenza. Se si tratta di una plusvalenza, sarà tassata in base alla tabella del SARS per le ritenute fiscali.

IMPOSTA SULLE PLUSVALENZE

L'espressione "imposta sulle plusvalenze" è un termine improprio, poiché non si tratta di un'imposta separata. In realtà, solo una parte della plusvalenza è inclusa nel reddito normale, e l'imposta su tale plusvalenza è denominata imposta sulle plusvalenze. Il tasso di inclusione dipende dal tipo di proprietario.

L'aliquota fiscale effettiva applicabile a una plusvalenza realizzata da un'entità è del 21,6% e del 36% per un trust. La situazione per le persone

fisiche è più complessa a causa di una scala progressiva di tassazione applicata al reddito delle persone fisiche.

L'aliquota d'imposta effettiva relativa a una plusvalenza nelle mani di una persona fisica è direttamente correlata al reddito imponibile totale per l'anno di accertamento. Il 40% della plusvalenza deve essere aggiunto al reddito totale del contribuente per l'anno. La scala progressiva va dallo 0% al 45%. L'aliquota fiscale effettiva più elevata applicabile a una plusvalenza realizzata da una persona fisica è del 18% (40% x 45%).

La cessione di quanto segue sarà trattata come una cessione di capitale:

- Beni immobili situati in Sudafrica, compresi i diritti o gli interessi sui beni immobili. (Ciò include anche una partecipazione di almeno il 20% in una società di cui l'80% o più del valore del patrimonio netto è attribuibile, direttamente o indirettamente, a beni immobili in Sudafrica);
- Beni di una stabile organizzazione appartenente a un non residente attraverso la quale viene svolta un'attività commerciale in Sudafrica.

Un non residente che realizza un profitto dalla vendita di beni immobili o qualsiasi altro reddito di fonte sudafricana è obbligato a registrarsi come contribuente non residente in Sudafrica e a presentare una dichiarazione dei redditi per il periodo d'imposta in questione, dichiarando il reddito al SARS ed effettuando il pagamento in base all'accertamento eseguito dal SARS.

RITENUTA FISCALE

Nel 2007, gli emendamenti legislativi hanno imposto ai notai l'obbligo di trattenere una percentuale del ricavato nelle transazioni in cui il venditore è un non residente che cede una proprietà fissa per un corrispettivo superiore a 2 milioni di Rand.

In pratica, la ritenuta fiscale viene prelevata dal prezzo d'acquisto ricevuto dall'acquirente. Se il valore dell'immobile supera i 2 milioni di Rand, la ritenuta si applica all'intero prezzo d'acquisto senza tenere conto del limite di 2 milioni di Rand.

L'obbligo di ritenuta alla fonte si applica sul prezzo di vendita lordo, e l'aliquota applicabile dipende dalla natura del non residente come segue:

- 7,5% per un individuo non residente;
- 10% per un'entità estera; e
- 15% per un trust estero.

Nei casi in cui tale obbligo è applicabile, il notaio tratterrà una percentuale del prezzo netto di vendita ed eseguirà il pagamento direttamente al SARS per conto del venditore non residente; tale pagamento verrà poi registrato come pagamento provvisorio del futuro obbligo fiscale del venditore.

Questa imposta provvisoria non tiene conto dell'effettivo profitto realizzato da una transazione e, il più delle volte, si traduce in un pagamento eccessivo di imposte al SARS.

I non residenti possono richiedere il rimborso del pagamento eccessivo dell'imposta presentando una dichiarazione dei redditi durante il periodo di imposta appropriato, indicando che il debito effettivo è inferiore al pagamento provvisorio dell'imposta. Si deve tenere presente che in alcuni casi il periodo di dichiarazione può aprirsi solo 18

mesi dopo il pagamento dell'imposta provvisoria e che non maturano interessi per il non residente su questo pagamento provvisorio dell'imposta.

Rivolgetevi al nostro dipartimento interno per non residenti all'indirizzo tax@stbb.co.za per ricevere assistenza nel versamento delle imposte.



ACQUISTO DI IMMOBILI CON FONDI ESTERI

I fondi esteri possono essere versati su qualsiasi conto bancario designato in Sudafrica. Questo conto sarà generalmente il conto fiduciario degli avvocati trasferenti in cui viene versato la caparra per l'immobile e il saldo del prezzo di acquisto. Questi fondi saranno investiti a beneficio del non residente, a condizione che l'avvocato sia incaricato di farlo e che il non residente possa essere certo che i fondi siano sicuri e garantiti.

Quando un non residente trasferisce fondi da una fonte estera a un conto bancario sudafricano, la banca sudafricana conserva una registrazione nota come "ricevuta di transazione" dei fondi esteri ricevuti. Si tratta di un documento importante che deve essere conservato ai fini del rimpatrio dei fondi.

PRENDERE IN PRESTITO DENARO IN SUDAFRICA

Fatti salvi i requisiti interni di prestito delle istituzioni finanziarie locali, i non residenti sono autorizzati a prendere in prestito fino al 50% del prezzo di acquisto dell'immobile a livello locale, a condizione che il 50% iniziale del prezzo di acquisto, le tasse di trasferimento e le imposte di trasferimento siano stati introdotti in Sudafrica da una fonte straniera.

UN NON RESIDENTE PUÒ APRIRE UN CONTO BANCARIO PRESSO UN ISTITUTO BANCARIO SUDAFRICANO?

Nel rispetto dei requisiti interni delle varie istituzioni finanziarie, i non residenti possono gestire un conto bancario sudafricano. Questi conti sono strettamente regolamentati, e i pagamenti in valuta locale possono essere depositati su tali conti in circostanze limitate. Ad esempio, il reddito da locazione locale è stato approvato dalla banca in base ai suoi requisiti specifici.

CHI SCEGLIE GLI AVVOCATI TRASFERENTI?

In Sudafrica è consuetudine che il venditore nomini gli avvocati che si occuperanno del trasferimento della proprietà. L'acquirente può nominare il notaio nell'OTP che deve essere accettato dal venditore. I professionisti legali nominati agiscono per conto di entrambe le parti durante l'intero processo di trasferimento.

VERSAMENTO ALL'ESTERO DEI PROVENTI DELLA VENDITA

Sebbene la South African Reserve Bank ("SARB") applichi rigorosamente le norme sul controllo dei cambi che limitano il trasferimento di fondi all'estero, ai non residenti è consentito rimandare all'estero i proventi disponibili, a condizione che vengano rispettate le norme vigenti.

Per assistenza nel trasferimento di fondi in Sudafrica o fuori dal Sudafrica, rivolgiti al nostro dipartimento per i non residenti all'indirizzo nonres@stbb.co.za.



IMPOSTA DI SUCCESSIONE IN CASO DI DECESSO

L'imposta di successione è attualmente calcolata al 20% dell'importo imponibile di un patrimonio, il cui valore è compreso tra 3,5 e 30 milioni di Rand, e al 25% sul valore superiore a 30 milioni di Rand. Tuttavia, qualsiasi patrimonio lasciato in eredità al coniuge superstite non è soggetto all'imposta di successione.

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

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