

Germania: Gli investimenti immobiliari

In tema di investimenti immobiliari, il diritto tedesco non prevede limitazioni nel caso in cui l'acquisto e la detenzione di beni immobili siano posti in essere da investitori stranieri. Questi ultimi sono comunque soggetti alle norme sul riciclaggio di denaro.

Nel caso in cui una società non europea acquisti un bene immobile, tale operazione potrebbe essere soggetta al controllo del Ministro federale degli affari economici e dell'energia se è parte di un investimento in una società tedesca che sollevi problemi di ordine pubblico e di sicurezza in determinati settori. Secondo quanto previsto dalla normativa europea, il legislatore tedesco potrebbe richiedere tale controllo anche nel caso in cui la società coinvolta non sia tedesca ma il settore di investimento si qualifichi come "critico". Le società straniere che intendono acquistare immobili in Germania (sia nel caso di operazioni dirette che indirette tramite azioni) devono registrarsi presso il German Transparency Register, indicando anche i loro beneficiari economici. Dal 1° agosto 2021, sono soggette alla registrazione anche le società tedesche private e le registered partnership, indipendentemente dall'attività svolta.

Gli obblighi (compresi quelli di segnalazione) per i notai, i consulenti legali e gli agenti immobiliari che sospettano casi di riciclaggio di denaro, già modificati nel 2019, sono stati ulteriormente intensificati all'inizio del 2021. I trasferimenti di denaro transfrontalieri devono essere segnalati a norma di quanto previsto dal Foreign Trade Act and Foreign Trade Ordinance a fini statistici. Dal 2020, inoltre, gli investitori o i loro intermediari, al ricorrere di determinate situazioni, sono tenuti a segnalare anche gli accordi fiscali transfrontalieri relativi all'acquisto di immobili e al loro finanziamento.

A seconda che il bene immobile sia di proprietà di una persona fisica o di una persona giuridica, l'acquisto della proprietà può essere strutturata come *asset deal*, e quindi acquistando il bene dalla persona fisica o dal veicolo di partecipazione immobiliare, o come *share deal*, e cioè acquistando le azioni del veicolo di partecipazione immobiliare dagli azionisti.

Poiché l'acquisizione del 90% o più delle azioni di una società che possiede proprietà tedesche fa scattare l'imposta sui trasferimenti immobiliari (RETT), si ricorre a strutture in cui il venditore mantiene più del 10% della partecipazione azionaria nel veicolo di partecipazione immobiliare. A seguito di recenti modifiche legislative, il restante 10% delle azioni di una società proprietaria di immobili non può più essere venduto a una parte terza, ma deve essere mantenuto come blocco RETT per garantire che la transazione rimanga esente da RETT.

A parte le considerazioni sulla RETT, le operazioni di compravendita di azioni sono ampiamente utilizzate con l'obiettivo di semplificare il trasferimento delle proprietà e per evitare, in generale, l'applicazione dei diritti di prelazione previsti dalla legge.

Per ciò che concerne la parte acquirente, un investitore straniero può optare per l'acquisizione diretta (come persona fisica o società già costituita) o per il tramite di un veicolo di acquisizione straniero o tedesco.

Se un immobile tedesco è di proprietà di un investitore straniero (o di un veicolo di acquisizione straniero) ed è da questi dato in locazione, il reddito da locazione è soggetto all'imposta sul reddito secondo la normativa tedesca. Tuttavia, non trova applicazione

l'imposta sulle attività produttive a meno che non sia stata costituita una stabile organizzazione tedesca. L'immobile, infatti, non costituisce di per sé una stabile organizzazione.

Se l'investitore straniero ha intenzione di creare un veicolo di acquisizione immobiliare regolato dal diritto tedesco, può farlo attraverso diverse forme giuridiche previste dalla normativa tedesca; la scelta dipende principalmente da questioni legate alla responsabilità e al trattamento fiscale del veicolo di acquisizione. Tra le altre, si segnala la possibilità di costituire un veicolo di acquisizione sotto forma di società per azioni (AG) o di società a responsabilità limitata (GmbH). Entrambe queste forme prevedono la limitazione della responsabilità. La AG e la GmbH presentano tuttavia lo svantaggio di non essere trasparenti ai fini dell'imposta sul reddito e, in virtù della forma giuridica, di essere soggette all'imposta sulle attività produttive. Il rimpatrio degli utili da tali società è generalmente soggetto alla ritenuta alla fonte tedesca, anche se possono essere previsti alcuni sgravi se vengono soddisfatti ulteriori requisiti. Le società di diritto civile (GbR) e le società in accomandita (KG) hanno il vantaggio di essere trasparenti ai fini dell'imposta sul reddito e il rimpatrio degli utili non è di per sé soggetto alla ritenuta alla fonte. La GbR, tuttavia, ha lo svantaggio della piena responsabilità di tutti i suoi soci. Poiché in una società in accomandita semplice solo il socio accomandatario della società in accomandita è pienamente responsabile, la forma giuridica da preferire è una combinazione di queste forme: una GmbH & Co KG è una società in accomandita semplice in cui il socio accomandatario è una GmbH.

Tuttavia, poiché una società in accomandita semplice il cui socio accomandatario è una GmbH, che gestisce l'attività della società in accomandita, è soggetta all'imposta sulle attività produttive in virtù della sua forma giuridica, si ricorre a strutture aggiuntive per ridurre al minimo l'imposizione fiscale sulle attività produttive. In particolare, se un veicolo di acquisizione residente in Germania trae reddito da attività commerciale o imprenditoriale solo a causa della sua forma giuridica, ma di fatto non genera altro reddito se non quello da locazione dei suoi immobili, l'imposta sulle attività produttive potrebbe - a seconda della configurazione del contratto di locazione - non essere applicata.

Poiché la società di diritto civile non è generalmente registrata in alcun registro pubblico, i partner possono attualmente essere identificati solo dai documenti costitutivi della GbR e attraverso i rappresentanti autorizzati della società - a meno che la GbR, compresi i suoi partner e le persone fisiche che beneficiano della GbR, non debbano essere registrati nel registro della trasparenza istituito nel 2017. Il GbR e i suoi partner sono inoltre registrati nel registro fondiario. Una nuova legge, che entrerà in vigore nel 2024, prevede l'opzione di registrazione per le società di persone in un registro pubblico di nuova creazione; per le acquisizioni immobiliari da parte di una società di persone, la registrazione sarà obbligatoria.