

## Investimenti immobiliari in Canada

---

Posted by Admin Ascheri on 15 November 2017 at 12:00 AM

---

### Situazione generale degli investimenti immobiliari in Canada

Gli investimenti immobiliari interni ed esteri nel mercato immobiliare canadese continuano ad essere stabili nelle regioni caratterizzate da domanda elevata e offerta limitata, come Montreal, Toronto e Vancouver.

### Chi sono gli investitori più comuni nel mercato immobiliare canadese?

In Canada, gli investitori più comuni nel mercato immobiliare sono costituiti da piani pensionistici, fondi comuni di investimento immobiliare, fondi di investimento in capitali privati, costruttori e persone fisiche.

### Vi sono delle restrizioni agli investimenti esteri nel mercato immobiliare canadese?

A livello federale, in determinati casi di acquisti da parte di acquirenti che non risiedono in Canada il *Competition Act* e l'*Investment Canada Act* prevedono un onere di notifica al governo federale o la necessità di una revisione da parte dello stesso. Inoltre, il *Federal Citizenship Act* consente ad ogni provincia e territorio di adottare delle leggi che prevedano restrizioni al diritto di proprietà sugli immobili per i non residenti.

A livello provinciale e territoriale, le restrizioni previste per i non residenti che sono proprietari di immobili siti in territorio canadese variano da giurisdizione a giurisdizione. Tuttavia, la maggior parte delle giurisdizioni hanno adottato delle misure volte alla tutela dei terreni agricoli o delle zone extra-urbane. Ad esempio, le seguenti leggi prevedono dei limiti all'estensione dei terreni agricoli che possono essere acquistati da soggetti non residenti o richiedono che l'acquisto di terreni agricoli da parte di soggetti non residenti venga approvata dalla relativa Commissione agricola (e che, in ogni caso, sono soggetti a determinate esenzioni):

- *Agricultural and Recreation Land Ownership Act* in Alberta (Legge sull'accesso alla proprietà dei terreni agricoli o destinati a scopi ricreativi);
- *Farm Lands Ownership Act* nel Manitoba (Legge sull'accesso alla proprietà dei terreni agricoli);
- *Land Protection Act* in *Prince Edward Island* (Legge sulla protezione dei terreni nella zona di *Prince Edward Island*);
- *Act Respecting the Acquisition of Farm Land by Non-residents* in *Quebec* (La legge che disciplina l'acquisizione dei terreni agricoli da parte dei non residenti); e
- Il *Saskatchewan Farm Security Act*.

Alcune province e territori richiedono inoltre che la società costituita fuori dal Canada ottengano una licenza extra-provinciale o completino determinate registrazioni per poter esercitare diritti sugli immobili in tali giurisdizioni.

### Quali sono le strutture di investimento che vengono solitamente utilizzate per investire in immobili e quali sono i vantaggi/gli svantaggi di ciascuna di queste (comprese le implicazioni fiscali)?

Le seguenti strutture, individualmente o combinate fra loro, vengono generalmente utilizzate per investire in immobili in Canada:

- Società;
- Associazioni;
- Trusts;
- *Joint ventures*; e
- Imprese individuali.

Le società sono considerate persone giuridiche distinte dai loro azionisti che hanno responsabilità limitata anche se, per quanto riguarda i redditi, le perdite, le plusvalenze e le detrazioni per i costi in conto capitale della società, queste vengono tassate a livello societario prima che gli azionisti stessi vengano tassati sui dividendi distribuiti. Le società sono probabilmente lo strumento più frequentemente utilizzato in Canada per gli investimenti immobiliari, ma gli oneri per la loro costituzione e gestione possono essere particolarmente onerosi.

Le Partnership, invece, non sono considerate soggetti giuridici distinti rispetto ai soci e quindi, anche se i guadagni e le perdite vengono calcolati a livello di partnership, questi sono esigibili a livello individuale, motivo per cui è conveniente investire in immobili attraverso una partnership. Nelle *general partnership* i soci hanno responsabilità solidale ed illimitata

per le obbligazioni della partnership e possono partecipare alla gestione della stessa. Nelle *limited partnership*, la responsabilità personale dei soci è limitata alla rispettiva partecipazione al capitale della partnership, a condizione che gli stessi non partecipino nella gestione di quest'ultima.

I Trusts non vengono considerati persone giuridiche distinte ma, a differenza della partnership, possono essere soggetti a tassazione, come previsto ai sensi dell'*Income Tax Act* canadese. Il patrimonio del trust è detenuto dal fiduciario del trust a vantaggio del beneficiario, ed entrambi i soggetti possono, in determinate circostanze, essere personalmente responsabili. I redditi possono venire tassati sia a livello del trust che a livello del beneficiario.

Le *joint ventures* non sono considerate persone giuridiche distinte, e pertanto il singolo investitore può richiedere determinate detrazioni fiscali indipendentemente dagli altri *co-venturers*. Gli accordi di *joint ventures* e di comproprietà devono essere redatti con cautela al fine di evitare di qualificare in modo inesatto la *joint venture* come partnership con conseguente responsabilità solidale ed illimitata dei soci.

L'impresa individuale è un'organizzazione semplice e flessibile, e presenta il vantaggio di beneficiare di numerose indennità per reddito, perdite, plusvalenze e costi di capitale ai sensi dell'*Income Tax Act*, ma ha lo svantaggio che la responsabilità è personale e illimitata.