



www.consulting3000.com

info@consulting3000.com

MILANO - ITALY

via Monti 8

20123

Tel. +39 (0)2 87167377

Fax +39 (0)2 70047188

PADOVA - ITALY

via Foscolo 18

35131

Tel. +39 (0)49 8364364

Fax +39 (0)49 8364364

Consultants & Lawyers in Italy

Investimento in India da parte di soggetto OCI (Overseas Citizen of India)

Parte 2 INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Prof. Germano Franceschin

Docente di Diritto Commerciale dell'India, Università di Venezia

Fonti normative relative all'acquisto di immobili in India da parte di soggetti OCI

- section 6 (3) (i) del Foreign Exchange Management Act (FEMA), 1999;
- RBI Notification No. FEMA 21/2000-RB dated May 3, 2000 e successive modifiche;
- Notification No. FEMA 64/2002-RB dated June 29, 2002;
- Notification No. FEMA 65/2002-RB dated June 29, 2002;
- Circolari: A.P. (DIR Series) Circulars.

Modalità di acquisto di immobili in India da parte di un soggetto OCI

Molte aziende internazionali, infatti, ricorrono a soggetti OCI per fare eseguire i propri investimenti in India.

I soggetti OCI, pur essendo cittadini stranieri, possono acquistare e vendere proprietà immobiliari in India – sia di tipo commerciale, sia di tipo residenziale - senza limitazioni quantitative e senza preventiva approvazione della Reserve Bank of India.

I soggetti OCI possono, inoltre, acquisire terreni agricoli, fattorie o piantagioni in India senza l'approvazione della Reserve Bank of India solo nei casi di eredità, negli altri casi serve la autorizzazione della RBI.

L'autorizzazione della RBI sarà necessaria per tutti i tipi di immobili ereditati da un de cuius che era residente all'estero.

Un soggetto OCI che intende vendere un immobile residenziale o commerciale a un soggetto NRI o PIO o OCI dovrà ottenere la previa autorizzazione della RBI.

Un cittadino straniero che non è di origine indiana non può essere comproprietario di un immobile acquistato da un soggetto OCI.

Più in generale uno straniero che non è di origine indiana e non risiede in India non potrà eseguire acquisti di immobili in India (ciò in base alla section 2 (ze) del Foreign Exchange



www.consulting3000.com

info@consulting3000.com

MILANO - ITALY

via Monti 8
20123

Tel. +39 (0)2 87167377

Fax +39 (0)2 70047188

PADOVA - ITALY

via Foscolo 18
35131

Tel. +39 (0)49 8364364

Fax +39 (0)49 8364364

Consultants & Lawyers in Italy

Management Act, 1999). Egli potrà solo concludere dei contratti di locazione inferiori a 5 anni, senza previa autorizzazione della RBI.

Uno straniero non di origine indiane e non residente in India non potrà diventare proprietario di alcun immobile in India per donazione.

Una società straniera potrà acquistare un immobile residenziale o commerciale in India solo se avrà costituito una filiale di azienda (Branch) o un Project Office o altro tipo di società di diritto indiano al solo scopo di svolgere in tale immobile attività economica nel paese, previa la conformità a tutte le legge e regolamenti applicabili che limitano in certi casi l'investimento al tipo di attività da svolgere, in seguito l'interessato dovrà presentare apposita richiesta alla RBI entro 90 giorni dall'acquisto dell'immobile; la apertura di un ufficio di rappresentanza (Liason Office) non da tale diritto. In caso di liquidazione della filiale o della società indiana i proventi della vendita di tali beni potranno essere rimpatriati con la autorizzazione della RBI.

Il soggetto non residente in India (così come gli uffici di rappresentanza in India di società straniere non residenti) potrà beneficiare di un contratto di locazione di immobile residenziale o commerciale per un periodo non superiore a 5 anni

La persona fisica straniera che è residente in India (per più di 182 giorni all'anno), per motivi di affari o per lavoro o per vocazione, può acquistare immobili residenziali e commerciali (Section 2(v) of FEMA, 1999) senza la previa autorizzazione della RBI, tuttavia potranno essere richieste altre autorizzazioni da parte di taluni enti pubblici dei singoli stati.

Un soggetto OCI può diventare proprietario per donazione di un immobile commerciale o residenziale, ma non di un immobile agricolo (terreni, piantagioni, fattorie).

Un soggetto OCI può donare delle proprietà immobiliari residenziali o commerciali solo a soggetti residenti in India oppure a soggetti NRI, OCI e PIO.

Un soggetto OCI può donare delle proprietà agricole a solo a un soggetto indiano residente in India.

Un soggetto OCI potrà acquistare immobili residenziali o commerciali in India anche senza utilizzare propri conti in India (ad esempio tramite i conti sopra indicati NRE, NRO e FCNR).

Un soggetto OCI che intende acquistare una casa per se stesso come propria residenza potrà ottenere un mutuo a fronte del deposito di fondi in conti correnti di tipo NRE o FCNR.

Registrazione di proprietà immobiliare in India

La registrazione dell'acquisto di un immobile è disciplinata dal Registration Act 1908, essa è obbligatoria in India, essa deve avvenire entro 4 mesi dalla data dell'acquisto.

La registrazione deve avvenire presso il sub-registro del sub-distretto in cui si trova l'immobile.

Il funzionario del registro accerta la identità del registrante, l'avvenuto pagamento delle tasse di registrazione, dopo di che provvede ad eseguire la registrazione, apponendo la scritta "Registered" sul documento stesso e la sua firma, quindi avviene una trascrizione sul registro, mentre il documento originale viene restituito al proprietario.

L'importo della tassa di registro varia da stato a stato, la base imponibile è data dal valore dell'immobile, ad esempio, nello stato del Maharashtra è:

Valore dell'immobile:

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1) fino a INR 100.000: | 0% |
| 2) da INR 100.000 a INR 250.000: | 0,5% |
| 3) da INR 250.000 a INR 500.000: | INR 1.250 + 3% del valore superiore a INR 250.000 |
| 4) da INR 500.000 a INR 1.000.000: | INR 8.750 + 6% del valore superiore a INR 500.000 |
| 5) oltre INR 1.000.000: | INR 38.750 + 8% del valore superiore a INR 1.000.000 |

Gli effetti della registrazione retroagiscono alla data di esecuzione del contratto e non dalla data di registrazione, salvo che sia previsto sul documento stesso che esso produrrà effetti a partire da una certa data.

Davanti al funzionario dell'ufficio del registro ci si può presentare di persona o tramite delegato con procura.

Le firme vanno apposte alla presenza del funzionario dell'ufficio del registro.

Procedure	Giorni	Costi INR
1) verifica delle formalità all'ufficio del sub-registro immobiliare	5	10.000
2) preparazione del contratto finale di acquisto da parte dell'avvocato dell'acquirente	7	22.000
3) pagamento della tassa di registro presso banca convenzionata	1	Vedi tabella precedente
4) registrazione del	1	1% del valore di mercato

contratto di affitto e della documentazione necessaria all'ufficio del sub registro immobiliare		dell'immobile (massimo INR 30.000 + INR 20 per pagina del contratto finale di acquisto), pagamento in contanti
5) presentazione di richiesta di modifica della titolarità al Land & Survey Office	30	INR 300

Fonte: World Bank

Rimpatrio degli utili derivanti dalla vendita in India di immobili

I redditi derivanti da affitti o locazioni di immobili possono essere rimessi al paese di residenza del soggetto OCI dopo che sono state pagate le tasse in India.

Ciò può avvenire a condizione che la proprietà immobiliare sia rivenduta almeno 3 anni dopo l'acquisto.

L'importo derivante dalla vendita di un immobile che potrà essere rimpatriato al paese di residenza del soggetto OCI non potrà essere di importo superiore alla somma di acquisto dell'immobile e potrà avvenire solo tramite conti bancari di tipo NRE o FCNR.

Nel caso di vendita di immobili residenziali, il rimpatrio del capitale investito è possibile solo per due volte.

Gli utili derivanti dalla vendita di un immobile ereditato da un soggetto OCI (o anche da uno straniero non di origine indiana residente all'estero) da parte di un de cuius residente in India possono essere trasferiti all'estero in misura non superiore a USD 1 milione all'anno a fronte della presentazione della documentazione che dimostra l'avvenuto pagamento della tassa di successione.

Gli utili derivanti dalla vendita di un immobile ereditato da un soggetto OCI o NRI o PIO o straniero non di origine indiana e residente all'estero da parte di un de cuius residente fuori dell'India possono essere trasferiti all'estero con la previa autorizzazione della RBI e pagamento della tassa di successione.

Nel caso in cui un soggetto OCI intenda vendere un immobile prima di 10 anni dall'acquisto, egli potrà rimpatriare la somma della vendita se tale somma è stata trasferita in un conto bancario di tipo NRO a condizione che siano tracciati i proventi della vendita dei beni immobili.

Gennaio 2012