

INVESTIRE IN VANUATU - SCHEDE INFORMATIVA

Diritto di Proprietà

Il diritto di proprietà in Vanuatu è regolato dal Capitolo 12 della Costituzione, dal Land Reform Act [Cap. 123] 1980 e dal Land Leases Act [CAP 163] 1984.

Tutte le proprietà rurali in Vanuatu appartengono agli abitanti indigeni secondo tradizione, che vengono detti 'custom owners' (proprietari secondo tradizione).

Le proprietà urbane appartengono al Governo.

I non indigeni (cosiddetti 'expats') possono acquistare il titolo di proprietà registrato sotto la forma di 'Leasehold', dove il 'Lessor' è l'indigeno (o gli indigeni) proprietario per tradizione (custom owner) o il Governo e il 'Lessee' è l'investitore non indigeno.

Tale forma di proprietà non è nuova al sistema di common law come ad esempio il 'Grant from the Crown' di origine Britannica, ed è una forma comune nelle isole del Pacifico per garantire un modesto ma regolare guadagno alla popolazione indigena mentre gli investitori stranieri possono godere della proprietà e svilupparla.

Normalmente le 'Lease' (simili ad un usufrutto) sono di un periodo di 75 anni oppure di 50 anni nelle aree urbane.

Una lista completa della legislazione di Vanuatu è accessibile sul sito www.pacii.org/countries/vu.html

Sicurezza del Titolo di Proprietà

La registrazione della 'Lease' o del trasferimento (Transfer of Lease) garantisce l'acquisizione del titolo di proprietà per il compratore.

In ogni evenienza è importante verificare la validità del titolo prima di procedere alla compravendita.

Unicamente agenti immobiliari con esperienza legale professionale come Waterfront Real Estate o avvocati di reputazione a Vanuatu sono in grado di offrire un tale servizio per un acquisto in completa tranquillità.

Costi di Acquisto

L'acquisto di proprietà a Vanuatu comporta i seguenti costi:

- Stamp Duty (Tassa di bollo) e Registrazione 7% del prezzo di acquisto
- Affitto (land rent), Tassa sulla Proprietà (Property Tax) e Spese Condominiali (Body Corporate – when applicable) apporzionate pro-rata
- Spese legali per la compravendita

Costi Regolari

Costi regolari della proprietà includono:

- Affitto annuale della proprietà l'ammontare del quale varia a seconda della zonizzazione (residenziale, commerciale, ecc.) e del luogo
- Nelle aree urbane vi sono costi municipali (tasse)
- Il costo di elettricità, gas, acqua, ecc. varia a seconda che si tratti di proprietà urbana o rurale
- Assicurazione
- Tassa sulla Proprietà amministrata dalle autorità provinciali

Waterfront Real Estate comprende l'importanza per l'investitore di conoscere tutti i costi sopra menzionati e si preoccupa di provvedere costi dettagliati su richiesta.

Possibilità di Acquistare Proprietà

In Vanuatu non ci sono restrizioni per investitori stranieri all'acquisto di proprietà e le banche locali possono ricevere i fondi necessari dall'estero senza limitazioni, purché siano effettuate le necessarie dichiarazioni ai fini dell'AML & CTF Act. Non è necessario risiedere in Vanuatu per acquistare proprietà.

Mutui

Ci sono diverse banche in Vanuatu che offrono mutui per l'acquisto di proprietà sia residenziali che commerciali.

Tra queste ci sono la BSP, la ANZ, la WANFUTENG, la BRED e la NBV.

Il tasso di interesse e l'ammontare di capitale richiesto possono variare tra le diverse banche e normalmente dipendono dalle specifiche circostanze dell'investitore. Il titolo di proprietà garantito dalla Lease è assoggettabile ad ipoteca.

Permesso di Residenza

L'acquisto di proprietà per un valore di almeno 10,000,000 vatu (approx 76,000 EUR) permette di ottenere un permesso di residenza come investitore in proprietà per un individuo o per una coppia con figli dipendenti. Occorre anche avere un reddito di almeno 250,000 vatu al mese per persona (approx. 1,910 EUR) certificato da una banca locale.

Il permesso è valido per un anno ed è rinnovabile al costo di 57,600 vatu (approx. 440 EUR).

Per le restrizioni correnti sui viaggi ed i visti sotto lo Stato di Emergenza dovuto al Covid-19, visitare il sito del Dipartimento d'Immigrazione <https://immigration.gov.vu/index.php>

Investire in Vanuatu

Per investire capitale straniero a scopo commerciale occorre ottenere la registrazione presso la Vanuatu Foreign Investment Promotion Agency. Tale registrazione è necessaria sia per l'acquisto di esercizi commerciali che per l'acquisto di terreni a scopo di sviluppo commerciale.

La domanda per la registrazione è piuttosto semplice e richiede:

- Riserva del Business Name
- Copia passaporto
- Certificato di buona condotta
- Business Plan

Il Certificato di Registrazione da parte della VFIPA fornisce l'investitore di permesso di residenza e permessi di lavoro per lavoratori 'expat' possono essere richiesti nella stessa domanda. Per ulteriori informazioni è possibile visitare il sito internet della VFIPA <https://www.investvanuatu.vu>

Waterfront Real Estate vi può essere di assistenza per la domanda VFIPA o vi può raccomandare professionisti locali che si occupano delle stesse.

Tasse in Vanuatu

Investire in Vanuatu offre il vantaggio di un regime di tasse favorevole dove:

- Non c'è tassa sul reddito
- Non c'è tassa di successione o donazione
- Non c'è tassa sul capital gain
- Non ci sono trattati sulla doppia tassazione
- Non ci sono ritenute

Il Governo di Vanuatu applica la VAT (Value Added Tax equivalente all'IVA) nella percentuale del 15%, tasse di importazione e tasse di bollo.

Gli effetti personali sono esenti da tasse d'importazione per i primi sei mesi di residenza in Vanuatu se posseduti per almeno 1 anno. Waterfront Real Estate vi può assistere nel trovare un commercialista locale per tutte le vostre richieste in materia di tasse e simili.

Costituire una Società a Vanuatu

Gli investitori stranieri possono costituire una Società a Vanuatu (Vanuatu Company) con responsabilità limitata.



Tali società possono essere titolari di proprietà, condurre affari, aprire conti in banca e operare come persone giuridiche. Il costo approssimativo per costituire una società è 30,000 Vatu più un costo annuale di 30,000 Vatu più spese professionali.

Società Internazionali

Una Società Internazionale non può condurre affari in Vanuatu o essere titolare di proprietà, cioè nonostante tale società può essere azionista di una Società di Vanuatu che fa ciò. Il costo per costituire una Società Internazionale è di 150 USD più un costo annuale di 300 USD più spese professionali.

Per ulteriori informazioni vi consigliamo di contattare il nostro ufficio dove siamo in grado di assistervi con la nostra conoscenza ed esperienza professionale e dove necessario raccomandarvi studi legali e commerciali del luogo che possono offrire consulenza specifica per singole esigenze.

www.waterfront.com.vu
francesca@waterfront.com.vu
+678 7719898