

UCRAINA

NOTA SUGLI AQUIST DI

IMMOBILI



20
25

Acquisto di immobili in Ucraina

1. Immobili in Ucraina

In Ucraina, gli immobili comprendono i terreni, nonché oggetti situati sul terreno (edifici), il cui spostamento è impossibile senza svalutarli e modificarne la destinazione d'uso.

Un appezzamento di terreno come oggetto immobiliare è caratterizzato dalle proprietà principali: la presenza di confini e destinazione d'uso.

Sono considerati immobili residenziali le case di abitazione e i locali che soddisfano i requisiti per i locali residenziali stabiliti dalla legge e sono destinati alla residenza permanente.

Gli immobili commerciali comprendono i locali industriali, commerciali, magazzini e uffici, ovvero immobili non residenziali.

L'impresa come un complesso immobiliare unico dal punto di vista giuridico anche è considerata immobile. L'impresa come un complesso immobiliare unico comprende tutti i tipi di beni destinati alla sua attività, compresi terreni, edifici, strutture, impianti, attrezzi, materie prime, prodotti, crediti, debiti, nonché il diritto su un marchio commerciale o altra designazione e altri diritti.

2. Acquisto dei beni immobili

Gli immobili in Ucraina, di regola, possono essere acquistati e venduti liberamente. Alcune restrizioni si applicano alle persone fisiche e giuridiche straniere, come l'acquisizione di terreni agricoli o terreni di proprietà statale e comunale.

Inoltre il fabbricato, in quanto oggetto immobiliare, riveste primaria importanza rispetto al terreno. La normativa stabilisce che la proprietà del terreno su cui insiste l'edificio viene trasferita all'acquirente.

2.1. Acquisto degli immobili e delle loro parti

Il fabbricato si definisce come un sistema costruttivo costituito da strutture portanti e racchiudenti o collegate che formano i locali fuori terra o sotterranei destinati alla residenza o al soggiorno di persone, al collocamento di attrezzature, animali, piante, nonché oggetti di lavoro.

La proprietà dell'edificio si acquisisce in base a un contratto o in forza di legge.

Il contratto di compra-vendita dell'edificio viene concluso per iscritto e richiede l'autenticazione notarile e la registrazione statale.

La proprietà del terreno passa all'acquirente contestualmente al trasferimento della proprietà dell'edificio situato su tale terreno.

La dimensione del terreno che passa all'acquirente, è determinata nel contratto di compra-vendita dell'immobile. Se la dimensione del terreno non è specificata nel contratto, allora in proprietà passa il terreno su cui si trova l'edificio, nonché la parte di terreno necessaria per la manutenzione dell'edificio.

Se l'edificio si trova su un terreno altrui, l'acquirente acquisisce il diritto di utilizzare il terreno.

2.2. Acquisto di terreno

Un appezzamento di terreno è considerata una parte della superficie terrestre con confini stabiliti, una determinata ubicazione e diritti definiti in relazione ad essa.

Tutti i terreni sono suddivisi in determinate categorie in base alla loro finalità. Ogni categoria di terreno ha le proprie caratteristiche di utilizzo e vincoli.

I terreni dovrebbero essere utilizzati esclusivamente la loro destinazione d'uso. È consentito modificare la destinazione d'uso del terreno.

Quando si acquista un terreno, vale la pena verificare sia la loro appartenenza a una categoria determinata di terreno, nonché la possibilità di utilizzare il terreno in futuro in conformità con lo scopo dell'acquisto.

Occorre sottolineare che, attualmente, i cittadini o le aziende straniere non possono possedere in proprietà i terreni agricoli.

I cittadini stranieri possono acquistare senza restrizioni i terreni non agricoli situati all'interno dei confini degli insediamenti, nonché i terreni al di fuori dei confini degli insediamenti in caso di acquisto di edifici situati su di essi.

Le persone giuridiche straniere possono acquisire il diritto di proprietà su terreni non agricoli all'interno degli insediamenti in caso di acquisizione di oggetti immobiliari e per la costruzione di oggetti legati alla realizzazione di attività economiche in Ucraina; nonché accordi esterni in caso di acquisizione di oggetti immobiliari.

I terreni di proprietà statale possono essere venduti a persone giuridiche straniere dal Gabinetto dei Ministri dell'Ucraina previa approvazione della Verkhovna Rada dell'Ucraina. La vendita di terreni di proprietà delle comunità statali e territoriali a persone giuridiche straniere è consentita a condizione che la persona giuridica straniera registri un ufficio di rappresentanza permanente con il diritto di svolgere attività economica sul territorio dell'Ucraina.

Un contratto di compra-vendita di un terreno è concluso per iscritto, richiede l'autenticazione notarile ed è soggetto alla registrazione statale. La proprietà di un terreno insorge dal momento della registrazione statale.

2.3. Acquisto di un complesso immobiliare unico dell'impresa

L'impresa come un complesso immobiliare unico comprende tutti i tipi di beni destinati alla sua attività, compresi terreni, edifici, strutture, impianti, attrezzi, materie prime, prodotti, crediti, debiti, nonché il diritto su un marchio o altra designazione e altri diritti.

E' un oggetto il cui insieme patrimoniale garantisce lo svolgimento di un'attività economica separata in modo permanente e regolare. I complessi immobiliari integrati sono imprese, nonché le loro suddivisioni strutturali (negozi, fabbriche, quartieri, ecc.), che possono essere separate come oggetti indipendenti.

Le opzioni per la compra-vendita di un complesso del genere possono essere diverse.

La prima opzione è l'acquisto e la vendita dell'impresa nel suo insieme, cioè l'acquisto e la vendita dei diritti societari dell'impresa. Di solito, nei rapporti commerciali, viene utilizzata la possibilità di acquistare e vendere diritti aziendali.

La seconda opzione è l'acquisto di un intero complesso immobiliare come oggetto separato.

In pratica, questa opzione viene utilizzata nei casi specificati dalla legge o durante la privatizzazione. L'immobile viene venduto nell'ordine dell'asta. Allo stesso tempo, alcuni tipi di oggetti possono essere venduti separatamente o contenere riserve su determinate categorie di acquirenti (ad esempio, la proprietà delle imprese del complesso della difesa).

La legislazione contiene una serie di restrizioni alla partecipazione degli stranieri secondo determinati criteri.

Pertanto, prima di decidere di partecipare ad una privatizzazione o di acquistare un complesso immobiliare unico è necessario studiare prevalentemente tutte le condizioni e circostanze, prestando attenzione anche allo studio della composizione del complesso immobiliare unico e delle condizioni del suo utilizzo.

3. Utilizzo di beni immobili.

Il diritto di utilizzo dei beni immobili può insorgere in base a un contratto o per legge.

3.1. Uso dell'edificio

Gli edifici o le loro parti possono essere locati liberamente a persone fisiche e giuridiche.

Il diritto di locazione sorge in base a un contratto di locazione. Il contratto di locazione è soggetto ad autenticazione notarile e registrazione statale se è concluso per un periodo superiore a tre anni.

La legge determina le condizioni per la locazione dei complessi immobiliari statali e comunali e delle loro unità strutturali, singoli oggetti di proprietà statale e comunale.

I complessi immobiliari unici e singoli edifici di proprietà statale sono affittati dal Fondo del demanio dell'Ucraina.

Anche i cittadini stranieri e le persone giuridiche possono affittare immobili in generale con alcune restrizioni.

Ad esempio, un individuo non residente ha il diritto di affittare un immobile esclusivamente tramite un imprenditore individuale o una persona giuridica residente, che agirà come agente fiscale del non residente.

3.2. Utilizzo dei terreni

La locazione di un terreno è l'uso retribuito a tempo determinato di un terreno sulla base di un contratto, necessario affinché il locatario possa svolgere l'attività imprenditoriale o l'altra.

Il locatore del terreno è il proprietario del terreno o le persone da lui autorizzate.

I locatori dei terreni di proprietà comunale sono le autorità locali. I locatori di terreni demaniali sono gli organi del potere esecutivo che, in conformità con la legge, trasferiscono i terreni in proprietà o in uso.

La durata del contratto di locazione del terreno è determinata da comune accordo dalle parti, ma non può superare i 50 anni. Questa disposizione si applica a tutti i terreni, indipendentemente da chi ne sia il proprietario.

Il contratto di locazione del terreno è concluso per iscritto e può essere autenticato dal notaio su richiesta di una delle parti.

La locazione di terreni di proprietà statale o comunale viene effettuata sulla base della decisione degli organi statali.

La nota e' stata redatta dallo studio legale DLF Attorneys-at-law

Per maggiori informazioni:

*ICE - Agenzia per la promozione all'estero e
l'internazionalizzazione delle imprese italiane*

Ufficio ICE di Kiev

*Sezione per la promozione degli Scambi
dell'Ambasciata d'Italia a Kiev*

T. 00/380444903930

kiev@ice.it

<https://www.ice.it/it/mercati/ucraina>

<https://www.ice.it/en/markets/ukraine>



www.ice.it

Italian Trade Agency 

[@ITAtradeagency](https://www.youtube.com/ITAtradeagency) 

ITA - Italian Trade Agency 

[@itatradeagency](https://www.linkedin.com/company/ita-trade-agency) 