

# *LIBIA – Real estate*

## Quadro generale – Libia

- La Libia si estende per un'area di circa 1.775.000 kmq quadrati. Ha delle ricche riserve petrolifere e depositi di acqua e gas naturali. Ha una popolazione di poco superiore ai 5 milioni di abitanti e circa il 18% della popolazione libica ha poco meno di 20 anni. Il 90% delle esportazioni libiche ed il 57% del PIL della Libia è dovuto alla estrazione di petrolio. Il settore pubblico controlla il 22% della produzione nazionale a fronte di un dato di oltre il triplo (70%) del 1996.
- L'economia libica sta conoscendo una fase di crescita dettata da una diversificazione dei settori di investimento e da una grande crescita in chiave di rendite finanziarie del settore petrolifero, dovute dall'aumento del prezzo del greggio. Dopo un periodo di isolamento legato all'embargo – in cui lo Stato ha dovuto fungere da collettore di ogni sviluppo in ogni settore dell'economia – adesso si sta sviluppando un'imprenditoria privata che occupa lentamente lo spazio lasciato “libero” dalla presenza dello Stato.
- La Libia punta ad estrarre nei prossimi anni oltre 3 milioni di barili di greggio all'anno e sta investendo ed investirà le conseguenti revenues (il budget per la prima fase ammonta ad oltre 11 miliardi di Euro) in infrastrutture primarie, nella realizzazione di porti commerciali e turistici, aeroporti delle principali città, interporti, rete stradale principale, oltre che nell'ammodernamento degli impianti industriali (soprattutto cementifici ed industrie di materiali chimici).

## Real estate – Libia

- Il valore degli immobili e del real estate sta conoscendo una fase di enorme sviluppo, sia nell'ambito dell'edilizia residenziale, sia per quel che concerne l'edificazione di centri commerciali, grandi mall, hotel e resort turistici, oltre al restauro e recupero di immobili di pregio.
- Il valore del real estate in Libia è cresciuto del 25% tra il 2006 ed il 2007 e del 19% tra il 2007 ed il 2009.
- *P&A Legal*, tramite una fidata rete di mediatori e di conoscitori del mercato locale, ha la possibilità di segnalare immobili di ogni tipo, fornendo degli stessi alcune “schede” descrittive, corredate della mappa catastale aggiornata degli stessi.

## Quadro normativo

- ❑ La legge libica non consente ai soggetti stranieri di acquistare e di trascrivere l'acquisto dell'immobile nel Registro immobiliare, eccetto che per i cittadini di quei Paesi con cui la Libia ha stipulato delle apposite e specifiche intese. Tra l'Italia e la Libia non sono stati stipulati accordi in tal senso. Pertanto, un cittadino italiano o una persona giuridica avente sede legale in Italia per poter acquistare un immobile in Libia dovranno costituire una società in uno dei Paesi con cui la Libia ha stipulato le sopra menzionate intese.
- ❑ Tra questi, particolarmente interessante è il trattato di amicizia e cooperazione stipulato tra la Libia e Malta il 19 novembre 1984. La vicinanza geografica di Malta all'Italia ed alla Libia, il suo ingresso nella UE, le garanzie contenute nell'accordo in parola e la favorevole normativa societaria e fiscale maltese sono gli elementi che inducono a suggerire tale scelta.

## L'accordo libico-maltese

- ❑ L'accordo libico-maltese consente a tutti i soggetti di diritto maltese, anche alle società costituite a Malta con capitale straniero, di acquistare la proprietà di immobili siti in Libia qualunque sia la loro destinazione d'uso, purché istituiscano quantomeno un ufficio di rappresentanza in territorio libico.
- ❑ In forza dell'accordo di amicizia e cooperazione tra Libia e Malta l'immobile, sito in Libia, di proprietà di un soggetto di diritto maltese non può essere in nessun modo oggetto di nazionalizzazione né di indebita ed illegittima espropriazione. In caso di espropriazione per pubblica utilità (ad esempio la costruzione di una strada) il proprietario dell'immobile avrà diritto ad un equo indennizzo.

## Società regolata dal diritto maltese

- ✓ E' consentito a soggetti stranieri (persone fisiche o giuridiche) di detenere il 100% delle quote di una società di capitali di diritto maltese.
  - ✓ Non è prevista la forma delle società limitate unipersonali, pertanto sarà necessario prevedere un minimo di due soci.
  - ✓ Il capitale minimo delle società a responsabilità limitata è di Euro 1.200,00.
- 
- ❑ La documentazione necessaria per la costituzione di una società regolata dal diritto maltese è:
    - In caso di persone giuridiche: statuto, atto costitutivo, certificato camerale, copia del passaporto dei legali rappresentanti, lettera di referenza emessa o da una banca o da un avvocato. Tali documenti dovranno essere tradotti in inglese con traduzione giurata in Tribunale;
    - In caso di persone fisiche: copia del passaporto, lettera di referenza emessa o da una banca o da un avvocato.

## Normativa fiscale maltese

- Il regime fiscale maltese è particolarmente favorevole poiché prevede (per le società detenute da soci non residenti a Malta) un regime di “restituzione parziale delle imposte”.
- Malta non è sottoposta a particolari controlli ai sensi della normativa fiscale italiana e non è considerata “paradiso fiscale” ai sensi della normativa comunitaria, a seguito della riforma della normativa fiscale del 1 gennaio 2007.
- In base a tale sistema fiscale alla chiusura dell’anno fiscale (31 dicembre) la società dovrà corrispondere all’Autorità fiscale maltese le imposte sugli utili con l’applicazione di una aliquota unica del 35%. Entro dieci giorni da tale pagamento (che sarà accompagnato da una dichiarazione di residenza all’estero dei soci della società) l’Autorità fiscale è tenuta a restituire il 30% (pari ad oltre l’85% del versato).
- Gli utili potranno essere liberamente trasferiti da Malta (senza limitazioni) e, siccome Malta è membro dell’UE, non saranno soggetti ad una doppia tassazione in qualsiasi Stato dell’UE (Italia compresa).
- Sulle rendite finanziarie e sul capital gain (plusvalenze) derivanti dagli utili non trasferiti all’estero l’Autorità fiscale maltese applica una aliquota del 15%.
- Il sistema bancario maltese, inoltre, è autorizzato a trasferire liberamente e senza limiti eventuali lettere di credito che siano aperte da istituti bancari libici e confermate da banche internazionali presenti a Malta.

## Apertura di un ufficio di rappresentanza in Libia

- Per l'apertura di un ufficio di rappresentanza in Libia di una società straniera in Libia è necessario depositare la seguente documentazione:
  - ✓ copia dello statuto;
  - ✓ copia dell'atto costitutivo;
  - ✓ certificato di registrazione presso la Camera di Commercio;
  - ✓ copia della delibera del Consiglio d'amministrazione, oppure una decisione dell'Amministratore Unico, contenente la decisione ad aprire un ufficio di rappresentanza in Libia, trasferire le somme previste per legge quale deposito cauzionale e nomina di un preposto che deve avere nazionalità libica;
  - ✓ copia del passaporto del preposto all'ufficio di rappresentanza;
  - ✓ "dichiarazione di esperienza" della società per lavori eseguiti all'estero;
  - ✓ dichiarazione del Consiglio d'amministrazione (o dell'Amministratore unico) di non interferire nelle questioni politiche dello Stato libico;
  - ✓ dichiarazione di impegno da parte del Consiglio d'amministrazione (o dell'Amministratore Unico) di redigere regolare bilancio dell'ufficio di rappresentanza, in accordo con le norme contabili libiche.
- Tutti i sopra indicati documenti devono essere tradotti ed asseverati dal consolato libico a Malta.

## Apertura di un ufficio di rappresentanza in Libia

- Per aprire un ufficio di rappresentanza è necessario provvedere al deposito presso una banca commerciale libica di 50.000 LYD (circa 30 mila Euro) di deposito cauzionale che saranno restituiti al momento della registrazione dell'Ufficio di rappresentanza divenendo nella disponibilità di quest'ultimo.
- La documentazione indicata nella slide precedente deve essere depositata presso il competente ufficio del Comitato Popolare dell'Economia e Commercio, assieme alla ricevuta del pagamento della tassa di registrazione dell'ufficio di rappresentanza presso il Comitato Popolare dell'Economia e del Commercio e della tassa di registrazione presso la Camera di Commercio.
- I tempi complessivi sono di almeno 4/5 settimane da quando i documenti saranno regolarmente presentati.

- ❑ Il contratto di vendita, sulla base delle norme di diritto civile libico, si perfeziona tra le parti soltanto con atto scritto avente una data certa e la vendita di beni immobili, per essere opponibile a terzi, deve essere effettuata tramite atto pubblico, di fronte ad un Notaio, il quale ha il compito di redigere il contratto di vendita e di garantire l'effettiva esistenza dell'immobile, la titolarità del soggetto alienante e dell'acquirente e l'autenticità delle loro sottoscrizioni.
- ❑ Ogni contratto deve essere registrato presso l'Ufficio del Registro Immobiliare e deve essere segnalata la modifica del titolare del diritto di proprietà alla Conservatoria. Le imposte di Registro variano nelle diverse aree geografiche (shaabia - municipalità) ed in base al valore della transazione. L'aliquota minima è del 1% quella massima del 4%.

- *P&A Legal* ha sviluppato una competenza consolidata nell'area del Mediterraneo, con una particolare e specifica attenzione per alcuni Paesi ritenuti strategici e di maggior crescita futura.
- *P&A Legal* è radicato in Libia per supportare le operazioni di aziende italiane (ed internazionali), le operazioni c.d. "orizzontali" di imprenditori internazionali o locali (o già presenti in loco) ed operazioni di aziende ed imprenditori dei Paesi mediterranei del Nord Africa in Italia (ed UE).
- Integrando capacità professionali differenti e complementari, *P&A Legal* offre i servizi professionali necessari alle aziende italiane ed internazionali affinché le stesse possano sviluppare in modo proficuo il loro business in Libia, nonché servizi di assistenza verso aziende libiche o joint-ventures tra aziende libiche ed aziende italiane ed internazionali per lo sviluppo di un business in Africa, Medio Oriente ed Europa. La sede di Tripoli è, altresì, strategica per gli investimenti diretti non solo in Libia, ma anche in Africa ed in tutta l'area Mediterranea.

I servizi offerti da *P&A Legal* comprendono: consulenza legale, fiscale e contabile; costituzione e start up di joint ventures, assistenza, in tutte le fasi, alla partecipazione alle gare d'appalto, realizzazione di studi di settore, assistenza promozionale e commerciale (analisi di mercato, ricerca partners, business scouting, studi di fattibilità, assistenza economica-finanziaria, project financing, attività di lobbying finalizzata ad una maggiore visibilità e protezione degli investimenti in loco).

**TRIPOLI (Libia)**

Shara Ben Walid (Dahra)

Tel: +218 913812384

Fax: +218 213334554

[www.palegal.it](http://www.palegal.it)



*Your Business Our Value*