

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

MENU



La reciprocità Italia-Australia vista da down under

Argomento: **Settore internazionale** Pubblicato il **15 Marzo 2024** da **Redazione Federnotizie**

Dopo aver partecipato al convegno sulla condizione di reciprocità, organizzato da Federnotizie nello scorso autunno e di cui sono di imminente pubblicazione gli atti, Michael Bula, solicitor australiano con molta esperienza nelle relazioni coi paesi del vecchio continente e con l'Italia in particolare, ha voluto mettere a disposizione dei notai Italiani alcuni materiali utili a chiarire uno dei casi su cui vi è maggiore incertezza. Appunto quello della sussistenza della reciprocità tra Italia e Australia, per la quale prospetta scenari di apertura.

a cura di Michael Leopold Bula

In questo articolo illustrerò la posizione ufficiale del Department of Foreign Affairs and Trade (DFAT) del Governo australiano e prenderò in esame alcuni articoli di studi legali australiani, in tema di condizione di reciprocità.

In sintesi, ritengo che la reciprocità esista per i non residenti italiani e australiani che desiderano acquistare beni immobili nelle rispettive giurisdizioni per i seguenti motivi:

1. La vigenza dell'accordo di insediamento e migrazione noto come Accordo di Canberra del 26 settembre 1967 ratificato con [Decreto del Presidente della Repubblica 9 dicembre 1970 n. 1430](#), e ciò indipendentemente dal fatto che il *Foreign Investment Review Board* [FIRB] [Commissione per la revisione degli investimenti esteri], abbia effettivamente diluito o ridotto l'effetto di questo accordo;
2. Come si evince dalle posizioni esposte di seguito, i cittadini stranieri e in particolare quelli italiani non residenti possono acquistare proprietà residenziali in Australia con una serie di limitazioni ma anche di eccezioni e certamente possono acquistare proprietà commerciali;
3. A prescindere da queste limitazioni, il principio di reciprocità non dovrebbe essere limitato a causa dell'Accordo di Canberra o, in alternativa, i criteri di reciprocità sono soddisfatti senza la necessità di interrogarsi sulle restrizioni e le limitazioni australiane;
4. Se e quando verrà concessa l'autorizzazione, i non residenti italiani potranno acquistare in Australia sia proprietà residenziali (con limitazioni) che commerciali;

5. A differenza di quanto avviene in alcuni cantoni della Svizzera o di un rifiuto generalizzato all'acquisto di beni immobili da parte di non residenti in Canada, i non residenti italiani possono acquistare beni immobili, anche se a determinate condizioni.

Department of Foreign Affairs and Trade [DFAT]

Dipartimento degli Affari Esteri e del Commercio. La posizione ufficiale del governo australiano

L'Australia accoglie con favore gli investimenti stranieri. Hanno contribuito a costruire l'economia australiana e continueranno a migliorare il benessere degli australiani sostenendo la crescita economica e l'innovazione anche in futuro. Gli investimenti esteri integrano il risparmio interno; senza gli investimenti esteri, la produzione, l'occupazione e il reddito sarebbero più bassi.

Per garantire che le proposte di investimento estero siano coerenti con l'interesse nazionale dell'Australia, il governo australiano esamina le principali proposte di investimento estero caso per caso attraverso il [Foreign Investment Review Board \(FIRB\)](#). Il FIRB esamina le richieste di investimenti esteri significativi che rientrano nell'ambito della politica australiana sugli investimenti esteri e del [Foreign Acquisitions and Takeovers Act del 1975](#) e formula raccomandazioni al Tesoriere, a nome del governo, su tali proposte.

Il sistema di revisione consente al governo di prendere in considerazione le preoccupazioni della comunità in merito alla proprietà straniera di determinati beni nel valutare l'interesse nazionale dell'Australia. Il test dell'interesse nazionale riconosce anche l'importanza del sistema australiano basato sul mercato, in cui le società rispondono agli azionisti e in cui le decisioni di investimento e di vendita sono guidate dalle forze di mercato piuttosto che da considerazioni strategiche esterne o non commerciali.

Informazioni dettagliate sulla [politica australiana in materia di investimenti esteri](#) sono disponibili sul sito web del FIRB.

Riforma degli investimenti in Australia – sicurezza nazionale e infrastrutture critiche

Le modifiche legislative al quadro normativo australiano sugli investimenti esteri sono entrate in vigore il 1° gennaio 2021. Le riforme comprendono tre elementi principali: un nuovo test di sicurezza nazionale per le proposte di investimento estero che coinvolgono un "business di sicurezza nazionale" o un terreno; opzioni di conformità e applicazione più forti; processi di revisione semplificati per gli investitori stranieri che vogliono investire in attività non sensibili.

L'Australia accoglie con favore gli investimenti stranieri e la stragrande maggioranza di essi viene approvata. Un'economia forte e sicura crea un ambiente positivo che garantisce all'Australia di rimanere una destinazione attraente per gli investimenti stranieri. Tuttavia, i rischi per gli interessi nazionali dell'Australia, in particolare per la sicurezza nazionale, sono aumentati a causa di sviluppi quali la rapida evoluzione tecnologica e i cambiamenti nel contesto della sicurezza internazionale. L'introduzione del test di sicurezza nazionale offre al Tesoriere la possibilità di affrontare i rischi nuovi ed emergenti per la sicurezza nazionale derivanti dagli investimenti esteri.

Di seguito invece una selezione di orientamenti di alcuni studi legali australiani:

JB Solicitors

Ci sono persone straniere che non necessitano l'approvazione del FIRB?

Abbiamo discusso quando è necessaria l'approvazione del FIRB per le persone idonee, ma chi sono le persone che non ne hanno bisogno? Di seguito sono elencate alcune persone che non necessitano dell'approvazione del FIRB.

Cittadini temporanei che acquistano con un coniuge cittadino australiano

Sono compresi i cittadini temporanei con un visto temporaneo, ad esempio un visto per coniugi, un visto di lavoro 457 o un visto per studenti, che acquistano un immobile con il loro coniuge cittadino australiano. *Nota: i partner de facto (dello stesso sesso o di sesso diverso) rientrano in questa categoria.*

- Non hanno bisogno dell'approvazione del FIRB se acquistano una proprietà come *tenancy in common* [1] e sono sposati. Ciò non si applica quindi ad altre relazioni come partner commerciali australiani, madre/padre e figlio, fratelli, amici e parenti.
- Dovranno ottenere l'approvazione del FIRB se stanno acquistando una proprietà insieme come *tenancy in common*.
- Possono acquistare una nuova proprietà, una proprietà esistente o un terreno libero
- Possono utilizzare la casa come proprietà o come investimento

Cittadini italiani che acquistano una casa con un cittadino australiano o un residente permanente australiano

- Non è necessaria l'approvazione del FIRB se si acquistano una casa insieme come *tenancy in common* e se sono sposati
- L'esenzione per i cittadini stranieri *tenancy in common* non si applica agli investimenti immobiliari
- Non possono acquistare se sono solo *tenancy in common*

Walker Pender Lawyers

Una domanda comune che molti si pongono in campo immobiliare è: *I cittadini italiani possono acquistare immobili in Australia?*

Sì, i cittadini italiani possono acquistare immobili in Australia, ma sono soggetti a norme specifiche stabilite dal Foreign Investment Review Board (FIRB).

Mentre i non residenti possono acquistare nuove proprietà o terreni liberi per lo sviluppo, in genere hanno bisogno dell'approvazione del FIRB per acquistare proprietà residenziali esistenti.

I residenti temporanei possono acquistare un'abitazione esistente per la loro residenza con l'approvazione, ma deve essere venduta una volta lasciata l'Australia.

Prima di procedere all'acquisto, i cittadini italiani devono verificare le ultime linee guida del FIRB e richiedere una consulenza legale locale per garantire la conformità con le leggi australiane sulla proprietà immobiliare.

Questa guida completa affronta le questioni relative alla proprietà immobiliare straniera in Australia.

Quali tipi di immobili possono acquistare i cittadini italiani in Australia?

L'Australia accoglie con favore gli investimenti stranieri nel suo mercato immobiliare, ma si applicano alcune regole e restrizioni specifiche. In generale, i cittadini italiani possono acquistare proprietà nuove, come appartamenti e case, che non sono state precedentemente occupate. Queste proprietà sono spesso chiamate "nuove abitazioni" e possono includere terreni liberi da edificare.

Esistono restrizioni all'acquisto di abitazioni già esistenti o di seconda mano. I cittadini italiani non sono generalmente autorizzati ad acquistare proprietà residenziali esistenti a meno che non soddisfino criteri specifici, come l'essere residenti temporanei o investitori approvati dal Foreign Investment Review Board (FIRB). È essenziale comprendere queste distinzioni prima di effettuare un acquisto immobiliare.

I cittadini italiani hanno bisogno di un'autorizzazione per acquistare un immobile in Australia?

Sì, gli investitori stranieri richiedono in genere l'approvazione del FIRB per acquistare una proprietà in Australia. Il FIRB è responsabile della revisione e dell'approvazione delle proposte di investimento straniero. Si assicura che gli investimenti stranieri siano in linea con gli interessi del Paese e non compromettano la sicurezza nazionale.

Il processo di approvazione varia a seconda del tipo di proprietà che si desidera acquistare. I residenti temporanei e alcuni titolari di visto possono essere idonei ad acquistare abitazioni consolidate, ma devono comunque richiedere l'approvazione del FIRB. In generale, gli investitori sono incoraggiati a presentare domanda online attraverso il portale ufficiale del FIRB e a seguire la documentazione richiesta e le linee guida sulle tasse.

Come possono i cittadini italiani richiedere l'approvazione per l'acquisto di un immobile?

Per richiedere l'approvazione all'acquisto di una proprietà, gli investitori stranieri devono seguire i seguenti passi:

1. **Visitare il sito web del FIRB:** Iniziate visitando il sito ufficiale del FIRB per accedere ai moduli e alle linee guida necessari.
2. **Determinare l'idoneità:** Assicuratevi di soddisfare i criteri di idoneità per il tipo di immobile che desiderate acquistare.

3. **Completare la domanda:** Compilare il modulo di domanda online, fornendo tutti i dettagli e la documentazione richiesta. Questi possono includere lo stato del visto, la capacità finanziaria e le intenzioni di investimento.
4. **Pagare la tassa di iscrizione:** Presentare la tassa richiesta specificata sul sito web del FIRB.
5. **Attendere l'approvazione:** Il FIRB esaminerà la vostra domanda e, una volta approvata, riceverete una notifica dell'approvazione e delle eventuali condizioni ad essa collegate.
6. **Procedere con l'acquisto:** Una volta ottenuta l'approvazione, potete procedere all'acquisto dell'immobile secondo le condizioni indicate nell'approvazione.

I cittadini italiani possono acquistare abitazioni di proprietà in Australia?

Sebbene agli investitori stranieri sia generalmente vietato l'acquisto di proprietà residenziali già esistenti, esistono alcune eccezioni. I residenti temporanei e i titolari di visti specifici possono essere autorizzati ad acquistare abitazioni esistenti se soddisfano determinate condizioni. Tali condizioni includono l'utilizzo della proprietà come residenza primaria e la vendita della stessa quando non si ha più diritto all'esenzione.

I cittadini italiani che desiderano possedere un'abitazione australiana devono comunque richiedere l'approvazione del FIRB e il rispetto delle condizioni indicate nell'approvazione è essenziale. È fondamentale rivolgersi a professionisti del settore legale per garantire la piena conformità a queste norme.

Property Law Specialists

Nuovi edifici

Il FIRB definisce "nuove costruzioni" le proprietà che non sono state vendute in precedenza come abitazione e non sono state occupate in precedenza. Se il promotore ha venduto l'investimento immobiliare, questo non deve essere stato occupato per più di 12 mesi.

Terreno libero

Il FIRB approva gli acquisti di terreni vacanti a condizione che la proprietà venga costruita entro quattro anni dalla data di approvazione. Una volta completata la costruzione, la prova deve essere inviata al FIRB entro 30 giorni.

Esistono eccezioni alla regola dell'abitazione stabilita?

Sebbene gli investitori stranieri non siano generalmente autorizzati ad acquistare proprietà consolidate, esistono tre eccezioni a questa regola.

Acquistare un'abitazione esistente da riqualificare

Gli investitori stranieri possono acquistare un'abitazione già esistente, a condizione che intendano riqualificare la proprietà e **umentare** il numero di alloggi. In altre parole, abatteranno l'immobile esistente, lo sostituiranno e aggiungeranno una o più abitazioni al terreno.

Quindi, la riqualificazione è soggetta alla condizione che debba essere costruita più di una proprietà aggiuntiva.

Esistono anche vincoli temporali per la riqualificazione. La demolizione, la riqualificazione e la costruzione della nuova proprietà devono essere completate entro quattro anni dall'approvazione del FIRB e la prova deve essere inviata entro 30 giorni dal completamento della costruzione.

Residenti temporanei che intendono vendere

La seconda eccezione riguarda l'acquisto di una proprietà australiana da parte di un residente temporaneo. I residenti temporanei possono richiedere l'acquisto di una proprietà residenziale per risiedervi, a condizione di vendere l'abitazione una volta lasciato il Paese. Tuttavia, se il residente temporaneo diventa cittadino o residente permanente, non dovrà vendere l'abitazione.

Proprietà commerciale

Infine, la regola dell'abitazione stabile non si applica agli immobili commerciali. In genere il FIRB approva gli investimenti commerciali con meno problemi rispetto a quelli residenziali. Tuttavia, il requisito dell'approvazione è sempre valido.

Rivista Italia 22 marzo 2006

Nei giorni scorsi si è creata una certa confusione sulla possibilità per i cittadini australiani di acquistare un immobile in Italia.

Ho fatto una breve ricerca e penso che possa essere di interesse generale sapere cosa ho trovato.

Innanzitutto, bisogna considerare che la legislazione italiana in questo campo è regolata dal principio di reciprocità:

un cittadino straniero è autorizzato ad acquistare un immobile in Italia, se un cittadino italiano è autorizzato a fare lo stesso nel Paese straniero da cui proviene l'acquirente.

È il Ministero degli Affari Esteri a verificare periodicamente la reciprocità tra l'Italia e gli altri Paesi.

I notai non sono autorizzati a redigere contratti in cui sia coinvolto un cittadino straniero proveniente da un Paese "senza reciprocità".

A questo proposito, il Ministero degli Esteri ha chiarito che non è necessario che i notai verifichino la reciprocità:

- se il cittadino straniero è un cittadino dell'UE;
- se è uno "straniero residente" in Italia;

- se tra l'Italia e il Paese estero esiste un trattato che consente reciprocamente le attività richieste (acquisti, società, ecc.).

Quest'ultima specificazione ci porta all'Articolo 28 dell'accordo di Canberra siglato sottoscritto da Australia e Italia e reso esecutivo col ricordato D.P.R.

Articolo 28

- *Acquisto e possesso di beni e proprietà*

I cittadini di ciascun Paese e le persone giuridiche costituite in ciascun Paese avranno, all'interno dell'altro Paese, la stessa capacità giuridica dei cittadini dell'altro Paese e delle persone giuridiche costituite nell'altro Paese:

- a. acquisire, sia per acquisto che per altro*
- b. detenere e godere, e*
- c. disporre, per vendita, donazione, testamento o altro*

beni mobili e immobili, compresi, in particolare, titoli, obbligazioni, azioni e diritti d'azione.

L'esercizio di tali capacità non sarà soggetto a limitazioni, salvo che:

- i. per motivi di interesse nazionale o in conformità con le leggi in vigore in ciascun paese, oppure*
- ii. dai requisiti di registrazione che, ai sensi della legge di un particolare Stato o Territorio australiano, devono essere rispettati dalle persone giuridiche costituite al di fuori di tale Stato o Territorio.*

Il governo di ciascun paese accorderà ai cittadini dell'altro paese e alle persone giuridiche costituite nell'altro paese un trattamento uguale a quello accordato ai propri cittadini e alle persone giuridiche costituite nel proprio paese in materia di affitto di case, edifici, locali e terreni per scopi commerciali, industriali o agricoli, ad eccezione delle limitazioni che possono ancora esistere per l'affitto di terre della corona agli stranieri”.

Il suddetto accordo rende pienamente operativa la reciprocità tra Italia e Australia.

L'esperienza australiana di Fabio Pucciarelli

Un caso molto particolare è la situazione australiana. La questione è disciplinata da un trattato bilaterale chiamato “*Migration and Settlement Agreement*”, firmato a Canberra il 26 settembre 1967. Questo trattato è ancora in vigore e prevede la piena reciprocità tra i due Paesi. In diverse occasioni è sembrato che l'accordo di reciprocità fosse sospeso, soprattutto a causa di alcune parti della legislazione australiana volte a limitare l'acquisto di beni immobili da parte di investitori stranieri – soprattutto asiatici – ma sia nel 2005 che più recentemente il Consiglio Nazionale del Notariato Italiano e le autorità ministeriali di entrambi i Paesi hanno confermato l'applicabilità dell'Accordo citato e in particolare del suo articolo 28; rimangono comunque valide alcune limitazioni, soprattutto per i cittadini italiani non residenti in Australia i cui acquisti sono soggetti a un particolare regime autorizzativo giustificato da ragioni di interesse nazionale.

Quali prospettive per il futuro

L'approccio migliore è che i nostri rispettivi notariati presentino una proposta di trattato bilaterale sugli investimenti o di accordo di libero scambio.

I negoziati per un accordo di libero scambio tra l'Australia e l'Unione Europea sono in corso, ma potrebbero essere ancora lunghi, a causa di una serie di ostacoli (tra cui il contratto per i sottomarini francesi e la questione della protezione dell'origine, del tipo e dei nomi).

In questo modo la questione sarebbe stata risolta una volta per tutte.

La situazione attuale

A quanto mi risulta, il CNN sul suo sito web ha condotto uno studio **nell'agosto 2020 dal titolo, reciprocità nelle attività notarili di Daniella Boggiali**

Il suo trattato sulla reciprocità può essere così riassunto:

1. In primo luogo con la reciprocità diplomatica mediante accordi intergovernativi;
2. Reciprocità legislativa che attribuisce diritti analoghi ai cittadini italiani;
3. Reciprocità di fatto o di sostanza che non richiede un sistema parallelo perfetto. Consente un'interpretazione caso per caso.

Le esenzioni all'obbligo di verifica della reciprocità sono previste nel caso di:

1. Cittadini dell'Unione Europea;
2. Accordi bilaterali di investimento con altri paesi (non è il caso dell'Australia);
3. Residenza concessa ai non cittadini in Italia;
4. Successione o beni ereditati;
5. Divorzio e conseguenze del regime matrimoniale.

L'Accordo di Canberra del 26 settembre 1967, noto come Accordo sulla migrazione e l'insediamento

Questo trattato è ancora in vigore, anche se limitato o modificato. Come sappiamo, l'articolo 28 dell'Accordo riguarda l'acquisto e il possesso di beni e proprietà.

Conclusione

A prescindere da eventuali limitazioni o restrizioni in Australia, i cittadini italiani non residenti possono acquistare immobili secondo le linee guida, le norme e la legislazione dell'ATO e del FIRB.

Ritengo che la reciprocità tra Itali e Australia sia da ritenersi verificata per i seguenti punti dirimenti:

1. Reciprocità diplomatica in virtù dell'Accordo sulla migrazione e l'insediamento;
2. Reciprocità legislativa in Australia in ogni caso, nonostante o a causa della legislazione FIRB;
3. reciprocità operativa di fatto o di sostanza – che sicuramente deve essere soddisfatta nelle centinaia di acquisizioni australiane di proprietà in Italia.

Se l'Italia vuole attrarre investimenti da una delle nazioni e delle economie in più rapido sviluppo al mondo o, meglio, non vuole scoraggiarli, è giunto il momento di fare pressione congiunta sui governi italiano e australiano per un nuovo Trattato bilaterale sugli investimenti per ampliare e aggiornare le nostre relazioni.

Del resto, Milano è gemellata con Melbourne e la Lombardia con Victoria. Non c'è ancora una ragione per la reciprocità?

E abbiamo firmato uno storico accordo di collaborazione con la CNN nel settembre 2023, proprio per risolvere congiuntamente questioni come queste, critiche per le relazioni Italia- Australia e per gli investimenti, gli scambi e il commercio.

Per concludere, cito un collega italiano:

"In risposta al quesito riguardante gli acquisti di cittadini australiani in Italia ti allego quello che il Ministero degli affari esteri italiano scrive a proposito dell'Australia. Quello che scrive è in sostanza quello che ho sempre riferito a te su questo tema. Per l'Italia l'esistenza di trattati o convenzioni internazionali con un determinato stato equivale a riconoscimento della reciprocità. Eventuali limitazioni sugli acquisti di stranieri in Australia non impedisce il riconoscimento della reciprocità. Di conseguenza i cittadini australiani possono acquistare beni immobili in Italia senza limitazioni."

[1] Nella *Common Law* australiana e in quella inglese, si tratta di un regime di co-proprietà in cui ogni comproprietario detiene una quota distinta. Il regime opposto di **Common Law** è il regime di *joint tenancy*, in cui se un comproprietario muore l'altro o i restanti comproprietari viventi, essi acquisiscono la quota fittizia del comproprietario deceduto in modo indipendente e automatico rispetto a qualsiasi questione successoria. I *tenants-in-common*, tuttavia, hanno quote distinte e se uno di loro muore, la quota deve passare attraverso il testamento e la successione (se applicabile) del deceduto.

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la tua Inbox (o la cartella Spam), grazie!

AUTORE

Redazione Federnotizie

La [Redazione di Federnotizie](#) è composta da notai di tutta Italia, specializzati in differenti discipline e coordinati dalla direzione della testata, composta dai notai Arrigo Roveda e Domenico Cambareri.



ARTICOLO PRECEDENTE

[← Legal English - Peter's Pills - Lesson 70 - Specific performance](#)

Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda"

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962



- Note sulla Privacy
- Informazioni legali

Contatti

Scrivi alla redazione

Chiedi la password per
pagine o articoli protetti

Area fornitori

Chi siamo

Federnotizie.it

La Redazione

Contribuisci a
Federnotizie!

Argomenti

- Corsivi della redazione
- Conversazioni
- Novità normative
- Novità tributarie
- Approfondimenti giuridici
- Clausole in rete
- Deontologia
- Internazionale
- Cassa e CNN
- Notizie sindacali
- Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2024 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.

TRANSLATION ITALIAN → ENGLISH
By Michael Leopold Bula



MENU

Italy-Australia reciprocity seen from down under

Topic: **International Sector** Published on **15 March 2024** by **Federnotizie Newsroom**

After participating in the conference on the condition of reciprocity, organised by Federnotizie last autumn and the proceedings of which are soon to be published, Michael Bula, Australian solicitor with much experience in relations with the countries of the old continent and with Italy in particular, wanted to provide Italian notaries with some useful material to clarify one of the cases on which there is most uncertainty. Precisely that of the existence of reciprocity between Italy and Australia, for which he envisages scenarios of openness.

edited by Michael Leopold Bula

In this article, I will outline the official position of the Australian Government's Department of Foreign Affairs and Trade (DFAT) and examine some articles from Australian law firms on the subject of reciprocity conditions.

In summary, I believe that reciprocity exists for Italian and Australian non-residents who wish to purchase real estate in each other's jurisdictions for the following reasons:

1. The validity of the settlement and migration agreement known as the Canberra Agreement of 26 September 1967 ratified by [Presidential Decree 1430 of 9 December 1970](#), regardless of whether the Foreign Investment Review Board [FIRB] [Foreign Investment Review Board], has actually diluted or reduced the effect of this agreement;
2. As can be seen from the positions set out below, foreign nationals and in particular non-resident Italian nationals may purchase residential property in Australia with a number of limitations but also exceptions and certainly may purchase commercial property;
3. Regardless of these limitations, the principle of reciprocity should not be restricted because of the Canberra Agreement or, alternatively, the reciprocity criteria are met without the need to question Australian restrictions and limitations;
4. If and when permission is granted, non-Italian residents will be able to purchase both residential (with restrictions) and commercial property in Australia;

5. Unlike in some cantons of Switzerland or a general refusal to purchase real estate by non-residents in Canada, Italian non-residents may purchase real estate, albeit under certain conditions.

Department of Foreign Affairs and Trade [DFAT]

Department of Foreign Affairs and Trade. The official position of the Australian Government

Australia favourably welcomes foreign investment. It has helped build the Australian economy and will continue to improve the wellbeing of Australians by supporting economic growth and innovation in the future. Foreign investment supplements domestic savings; without foreign investment, output, employment and income would be lower.

To ensure that foreign investment proposals are consistent with Australia's national interest, the Australian Government reviews major foreign investment proposals on a case-by-case basis through the [Foreign Investment Review Board \(FIRB\)](#). The FIRB reviews significant foreign investment requests that fall within the scope of Australia's foreign investment policy and the [Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975](#) and makes recommendations to the Treasurer, on behalf of the Government, on such proposals.

The review system allows the government to consider community concerns about foreign ownership of certain assets when assessing Australia's national interest. The national interest test also recognises the importance of Australia's market-based system, where companies are accountable to shareholders and where investment and sales decisions are driven by market forces rather than external or non-commercial strategic considerations.

Detailed information [on Australia's foreign investment policy](#) is available on the FIRB website.

Investment reform in Australia - national security and critical infrastructure

The legislative changes to Australia's foreign investment framework came into effect on 1 January 2021. The reforms include three main elements: a new national security test for foreign investment proposals involving a 'national security business' or land; stronger compliance and enforcement options; and simplified review processes for foreign investors who want to invest in non-sensitive assets.

Australia welcomes foreign investment and the vast majority of it is approved. A strong and secure economy creates a positive environment that ensures Australia remains an attractive destination for foreign investment. However, risks to Australia's national interests, particularly national security, have increased due to developments such as rapid technological developments and changes in the international security environment. The introduction of the national security test provides the Treasurer with an opportunity to address new and emerging national security risks from foreign investment.

Below is a selection of guidelines from some Australian law firms:

JB Solicitors

Are there any foreigners who do not need FIRB approval?

We have discussed when FIRB approval is required for eligible persons, but who are the persons who do not need it? Listed below are some people who do not need FIRB approval.

Temporary citizens purchasing with an Australian citizen spouse

This includes temporary citizens on a temporary visa, such as a spouse visa, 457 work visa or student visa, who purchase property with their Australian citizen spouse. *Note: de facto (same-sex or different-sex) partners fall into this category.*

- They do not need FIRB approval if they purchase property as *tenancy in common* [\[1\]](#) and are married. This therefore does not apply to other relationships such as Australian business partners, mother/father and son, siblings, friends and relatives.
- They will have to obtain FIRB approval if they are purchasing a property together as *tenants in common*.
- They can buy a new property, an existing property or vacant land. They can use the house as property or as an investment

Italian citizens purchasing a home with an Australian citizen or permanent Australian resident

- FIRB approval is not required if they buy a house together as *tenancy in common* and if they are married
- The exemption for foreign nationals *tenancy in common* does not apply to real estate investments
- They cannot buy if they are only *tenancy in common*

Walker Pender Lawyers

A common question many people ask in real estate is: *Can Italian citizens buy property in Australia?*

Yes, Italian citizens can buy property in Australia, but they are subject to specific rules set by the Foreign Investment Review Board (FIRB).

While non-residents can purchase new properties or vacant land for development, they generally need FIRB approval to purchase existing residential properties.

Temporary residents may purchase an existing home for their residence with approval, but it must be sold once they leave Australia.

Before purchasing, Italian citizens should check the latest FIRB guidelines and seek local legal advice to ensure compliance with Australian property laws.

This comprehensive guide addresses issues relating to foreign property ownership in Australia.

What types of property can Italian citizens buy in Australia?

Australia welcomes foreign investment in its property market, but some specific rules and restrictions apply. In general, Italian nationals can purchase new properties, such as flats and houses, that have not been previously occupied. These properties are often called 'new homes' and may include vacant land for development.

There are restrictions on the purchase of existing or second-hand housing. Italian citizens are generally not allowed to purchase existing residential property unless they meet specific criteria, such as being temporary residents or investors approved by the Foreign Investment Review Board (FIRB). It is essential to understand these distinctions before making a real estate purchase.

Do Italian citizens need authorisation to buy property in Australia?

Yes, foreign investors generally require FIRB approval to purchase property in Australia. The FIRB is responsible for reviewing and approving foreign investment proposals. It ensures that foreign investment is in line with the country's interests and does not compromise national security.

The approval process varies depending on the type of property you wish to purchase. Temporary residents and some visa holders may be eligible to purchase established homes, but must still apply for FIRB approval. In general, investors are encouraged to apply online through the official FIRB portal and follow the required documentation and fee guidelines.

How can Italian citizens apply for approval to purchase a property?

To apply for approval to purchase a property, foreign investors must follow the following steps:

1. Visit **the FIRB website**: Start by visiting the official FIRB website to access the necessary forms and guidelines.
2. **Determine suitability**: Make sure you meet the suitability criteria for the type of property you wish to purchase.

3. **Completing the application:** Fill in the online application form, providing all the required details and documentation. These may include visa status, financial capacity and investment intentions.
4. **Pay the entry fee:** Submit the required fee specified on the FIRB website.
5. **Wait for approval:** The FIRB will review your application and, once approved, you will be notified of the approval and any conditions attached to it.
6. **Proceeding with purchase:** Once you have been approved, you can proceed to purchase of the property according to the conditions indicated in the approval.

Can Italian citizens buy residential property in Australia?

Although foreign investors are generally prohibited from purchasing existing residential property, there are some exceptions. Temporary residents and holders of specific visas may be allowed to purchase existing housing if they meet certain conditions. These conditions include using the property as one's primary residence and selling it when one no longer qualifies for the exemption.

Italian citizens wishing to own an Australian home must still apply for FIRB approval and compliance with the conditions set out in the approval is essential. It is essential to seek the advice of legal professionals to ensure full compliance with these regulations.

Property Law Specialists

New Buildings

The FIRB defines 'new constructions' as properties that have not previously been sold as housing and have not previously been occupied. If the developer has sold the investment property, it must not have been occupied for more than 12 months.

Vacant land

The FIRB approves vacant land purchases on the condition that the property is constructed within four years from the date of approval. Once construction is complete, proof must be sent to the FIRB within 30 days.

Are there exceptions to the rule of established habitation?

Although foreign investors are generally not allowed to buy established properties, there are three exceptions to this rule.

Buying an existing dwelling to be redeveloped

Foreign investors can buy an existing dwelling, provided they intend to redevelop the property and **increase** the number of dwellings. In other words, they will demolish the existing property, replace it and add one or more dwellings to the plot.

Thus, redevelopment is subject to the condition that more than one additional property must be built.

There are also time constraints for redevelopment. The demolition, redevelopment and construction of the new property must be completed within four years of the approval of the FIRB and the proof must be submitted within 30 days of the completion of construction.

Temporary residents intending to sell

The second exception relates to the purchase of an Australian property by a temporary resident. Temporary residents may apply to purchase a residential property to reside in, provided they sell the dwelling once they leave the country. However, if the temporary resident becomes a citizen or permanent resident, he or she will not have to sell the dwelling.

Commercial property

Finally, the stable dwelling rule does not apply to commercial real estate. The FIRB generally approves commercial investments with fewer problems than residential ones. However, the approval requirement still applies.

Italy Magazine 22 March 2006

In recent days there has been some confusion about whether Australian citizens can buy property in Italy. I did a brief search and I think it might be of general interest to know what I found.

First of all, one must consider that Italian legislation in this field is governed by the principle of reciprocity:

a foreign citizen is authorised to buy a property in Italy if an Italian citizen is authorised to do the same in the foreign country from which the buyer comes.

It is the Ministry of Foreign Affairs that periodically checks reciprocity between Italy and other countries.

Notaries are not authorised to draw up contracts involving a foreign national f r o m a country 'without reciprocity'.

In this regard, the Ministry of Foreign Affairs has clarified that notaries do not need to verify reciprocity:

- if the foreign national is an EU citizen;
- if he is a 'resident alien' in Italy;

- whether a treaty exists between Italy and the foreign country that reciprocally permits the activities required (purchases, companies, etc.).

This last specification brings us to Article 28 of the Canberra Agreement signed by Australia and Italy and made enforceable by the aforementioned Presidential Decree.

Article 28

- *Acquisition and possession of goods and property*

Citizens of each country and legal persons incorporated in each country shall have the same legal capacity within the other country as citizens of the other country and legal persons incorporated in the other country:

- a. *acquire, whether by purchase or otherwise*
- b. *hold and enjoy, and*
- c. *dispose of, by sale, donation, will or otherwise*

movable and immovable property, including, in particular, securities, bonds, shares and rights of action. The exercise of these capacities shall not be subject to limitations, except that:

- i. *for reasons of national interest or in accordance with the laws in force in each country, or*
- ii. *by the registration requirements that, under the law of a particular Australian State or Territory, must be complied with by legal entities incorporated outside that State or Territory.*

The government of each country shall accord to nationals of the other country and to juridical persons incorporated in the other country treatment equal to that accorded to its own nationals and to juridical persons incorporated in its own country in respect of the renting of houses, buildings, premises and land for commercial, industrial or agricultural purposes, excepting such limitations as may still exist in respect of the renting of crown lands to foreigners."

This agreement makes reciprocity between Italy and Australia fully operational.

Fabio Pucciarelli's Australian experience

A very special case is the Australian situation. The issue is governed by a bilateral treaty called the *Migration and Settlement Agreement*, signed in Canberra on 26 September 1967. This treaty is still in force and provides for full reciprocity between the two countries. On several occasions it appeared that the reciprocity agreement was suspended, mainly due to certain parts of Australian legislation aimed at limiting the purchase of real estate by foreign investors - especially Asians - but both in 2005 and more recently the National Council of the Italian Notariat and the ministerial authorities of both countries have confirmed the applicability of the aforementioned Agreement and in particular of its Article 28; however, some limitations remain valid, especially for Italian citizens not resident in Australia whose purchases are subject to a special authorisation regime justified by reasons of national interest.

What prospects for the future

The best approach is for our respective notariats to submit a proposal for a bilateral investment treaty or free trade agreement.

Negotiations on a free trade agreement between Australia and the European Union are ongoing, but may still be lengthy due to a number of obstacles (including the French submarine contract and the issue of origin, type and name protection).

In this way, the matter would be settled once and for all.

The current situation

As far as I know, the CNN on its website conducted a study **in August 2020 entitled, Reciprocity in Notarial Activities by Daniella Boggiali**

Her treatise on reciprocity can be summarised as follows:

1. First with diplomatic reciprocity through intergovernmental agreements;
2. Legislative reciprocity granting similar rights to Italian citizens;
3. Reciprocity of fact or substance that does not require a perfect parallel system. It allows for case-by-case interpretation.

Exemptions from the obligation to verify reciprocity are provided for in the case of:

1. Citizens of the European Union;
2. Bilateral investment agreements with other countries (not the case with Australia);
3. Residence granted to non-citizens in Italy;
4. Succession or inherited property;
5. Divorce and consequences of the matrimonial regime.

The Canberra Agreement of 26 September 1967, known as the Agreement on Migration and Settlement

This treaty is still in force, albeit limited or amended. As we know, Article 28 of the Agreement concerns the acquisition and possession of goods and property.

Conclusion

Regardless of any limitations or restrictions in Australia, non-resident Italian citizens may purchase property in accordance with the guidelines, rules and legislation of the ATO and FIRB.

I consider reciprocity between Italy and Australia to be verified on the following specific points:

1. Diplomatic reciprocity under the Agreement on Migration and Settlement;
2. Legislative reciprocity in Australia in any case, despite or because of the FIRB legislation;
3. operational reciprocity of fact or substance - which must surely be met in the hundreds of Australian property acquisitions in Italy.

If Italy wants to attract investment from one of the world's fastest developing nations and economies, or rather, does not want to discourage it, the time has come to jointly lobby the Italian and Australian governments for a new bilateral investment treaty to expand and upgrade our relationship.

After all, Milan is twinned with Melbourne and Lombardy with Victoria. Is there still no reason for reciprocity?

And we signed a historic collaboration agreement with CNN in September 2023, precisely to jointly resolve issues like these, which are critical for Italy-Australia relations and for investment, trade and commerce.

To conclude, I quote an Italian colleague:

"In response to the question concerning Australian citizens' purchases in Italy, I enclose what the Italian Ministry of Foreign Affairs writes about Australia. What he writes is basically what I have always reported to you on this issue. For Italy, the existence of international treaties or conventions with a given state is equivalent to recognition of reciprocity. Any restrictions on foreigners' purchases in Australia do not prevent the recognition of reciprocity. As a result, Australian citizens may purchase property in Italy without restriction."

[1] In Australian and English *common law*, this is a tenancy-in-common regime in which each co-owner [tenant-in-common] holds a separate share. The opposite **Common Law** regime is the *joint tenancy* regime, in which if one co-owner dies the other or the remaining surviving co-owners acquire the notional share of the deceased co-owner independently and automatically with respect to any inheritance matters. The *tenants-in-common*, however, have separate shares and if one of them dies, the share must pass through the will and succession (if applicable) of the deceased.

Would you like to be notified each time Federnotizie publishes a new article?

Sign up

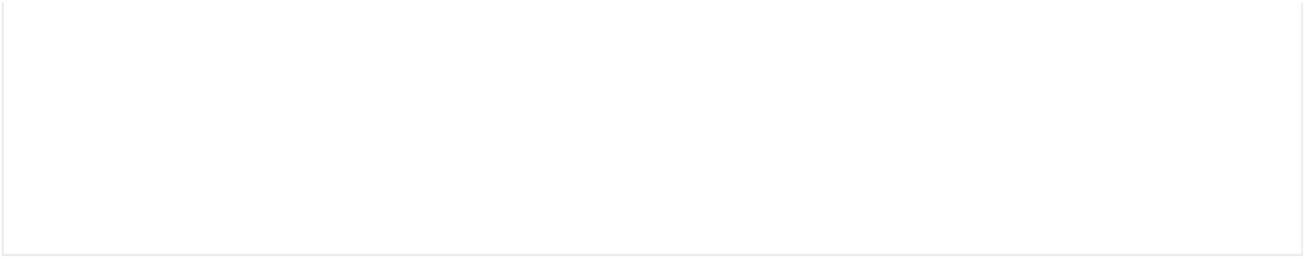
By registering, I accept Federnotizie's [Privacy Policy](#).

Please note: you will be sent a follow-up e-mail to confirm your subscription. Please check your Inbox (or Spam folder), thank you!

AUTHOR

Federnotizie editorial staff

Federnotizie's editorial team is made up of notaries from all over Italy, specialised in different disciplines and coordinated by the editors of the publication, who are Arrigo Roveda and Domenico Cambareri.



Australia

PREVIOUS ARTICLE

[← Legal English - Peter's Pills - Lesson 70 - Specific performance](#)

Federnotizie

Publication edited by the Lombardy Notary Association - 'Guido Roveda

Regularly registered since 13 May 1988 under no. 345 in the Press Register at the Court of Milan (MI).

Fiscal code and VAT number 07975360962

SOCIAL MEDIA LINKS AND SYMBOLS

- [Privacy Notice](#)[Legal information](#)

Contact

Write to the editorial team

Ask for password for
protected pages or articles

Supplier area

About us

[Federnotizie.it](#)

[The Editor](#)

[Contribute to
Federnotizie!](#)

Topics

[Italics by the editors](#)

[Conversations](#)

[Regulatory news](#)

[Tax news](#)

[Legal Insights](#)

[Network clauses](#)

[Deontology](#)

[International](#)

[Cassa and CNN](#)

[Union News](#)

[Access and Schools](#)

Copyright Federnotizie - All rights reserved 2024 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.