



Arapi Real Estate Broker



TASSE A DUBAI

Tutto ciò
che devi sapere

Tasse a Dubai

Se stai cercando di investire in un immobile a Dubai, le tasse sono qualcosa che ti interessa.

Questo articolo ti darà tutte le informazioni sulle tasse a Dubai e su come influiscono sui tuoi investimenti immobiliari.

È importante per gli investitori Italiani che decidono di acquistare un immobile a Dubai capire che tipo di tassazione e regolamenti aspettarsi prima di investire.

L'imposizione fiscale di Dubai rappresenta un caso di rara convenienza sia per i cittadini che per le attività.

È uno dei motivi principali per il quale molte società estere decidono ogni anno di dislocare in questo emirato. Inoltre, è la prima diretta dimostrazione di come lo Sceicco Al Maktoum e il governo siano convinti che la circolazione del denaro e la liquidità del sistema economico siano la soluzione migliore per mantenere alti standard sia del livello di vita che del benessere strutturale dell'area metropolitana.

In questo sistema, gli unici soggetti sottoposti a tassazione sono:

- Le compagnie petrolifere
- Istituti bancari esteri
- Ristoranti
- Hotel

Anche in questi ultimi tre casi, nonostante sia prevista una forma di tassazione, è bene evidenziare come la pressione fiscale sia di molto inferiore a quella dell'eurozona.

Gli accordi stretti per evitare la doppia imposizione sono stati raggiunti con molti paesi con i quali Dubai ha importanti rapporti commerciali, nello specifico: Algeria, Armenia, Austria, Bielorussia, Belgio, Bosnia, Bulgaria, Canada, Cina, Repubblica Ceca, Egitto, Finlandia, Francia, Germania,

India, Indonesia, Italia, Giappone, Giordania, Libano, Malesia, Malta, Mauritius, Marocco, Paesi Bassi, Nuova Zelanda, Pakistan, Polonia, Romania, Singapore, Corea del Sud, Spagna, Sri Lanka, Sudan, Svizzera, Siria, Thailandia, Tunisia, Turchia, Ucraina, U.S.A., Yemen.

Questa particolare politica fiscale ad oggi è una dei principali motivi per i quali circa 200 aziende estere aprono ogni mese a Dubai.

Capire la realtà degli Emirati. Ecco alcune informazioni utili.

La città di Dubai è una vera e propria oasi lussureggiante situata tra il mare e il deserto. La sua anima metropolitana si sviluppa nel avveniristico centro città, caratterizzato dalle creazioni dei designer e architetti più rinomati al mondo, fino ad estendersi agli edifici tradizionali delle zone periferiche dove tutt'oggi sopravvivono le usanze e i folkloristici mercati delle spezie. Il tutto circondato dalle dune del deserto più famoso del mondo e da lunghe spiagge di sabbia bianca.

Questa sue particolarità unite al sempre più affermato ruolo come status simbolo del lusso e della ricchezza attirano ogni anno milioni di turisti e soprattutto rappresentano una forte attrattiva per gli investimenti di capitali stranieri.

A Dubai si possono trovare alcune delle opere più imponenti mai realizzate, come, ad esempio:

- Burj Khalifa (Il grattacielo più alto al mondo);
- Dubai Fountain (Il più grande sistema di fontane danzanti con coreografia del mondo);
- Dubai Mall (Il centro commerciale più grande al mondo);
- The Palm (L'isola artificiale costruita dall'uomo più grande al mondo);
- Burj Al Arab (L'hotel 7 stelle);

La città è interamente supportata da infrastrutture d'avanguardia tecnologica e da servizi di altissimo livello disponibili per i residenti, per i visitatori e per gli investitori che arrivano dall'estero.

CONNESSIONI CON IL MONDO

È il polo logistico ideale per tutti i business che si sviluppano sia via mare che per via aerea. Grazie alla sua posizione geografica strategica tra Europa e Asia è una logistica di classe mondiale. In 6/8 ore di volo collega circa 5,8 miliardi di persone ed ha un bacino potenziale di connessione con oltre 70 milioni di passeggeri. Da tutta Italia ci sono solo 6 ore circa di volo diretto con la compagnia Emirates Airline.

L'aeroporto internazionale (DXB) trasporta ogni anno circa 242 linee di volo e 130 compagnie aeree. Il vantaggio del posizionamento strategico ha portato negli ultimi anni anche a un incredibile aumento dei trasporti commerciali. L'aeroporto internazionale Al Maktum invece è il più grande HUB merci del mondo con un flusso annuale di oltre 12 milioni di tonnellate di merce.

Ci sono due porti commerciali a Dubai, Port Rashid e Jebel Ali. Jebel Ali è il più grande porto artificiale del mondo, il principale in tutto il Medio Oriente e il settimo al mondo per traffico merci.

L'Emirato di Dubai è uno dei componenti del Gulf Cooperation Council (GCC), una delle aree più prospere e in crescita del Medio Oriente che ospita alcuni tra i fondi sovrani più ricchi del mondo, tra

i quali l'Abu Dhabi Investment Council degli Emirati Arabi Uniti, il SAMA Foreign Holdings dell'Arabia Saudita e il Kuwait Investment Authority.

Tra gli Emirati Arabi Uniti (UAE), Dubai è l'unico ad avere un PIL che per più del 69% non si fonda sul business del petrolio. Quest'aspetto è di fondamentale importanza prima di tutto perché svincola l'andamento dell'economia generale dalle oscillazioni del prezzo del greggio, quindi, in caso di svalutazioni, ne risente in modo marginale, in secondo luogo perché dimostra quale sia la mentalità politica del governo che punta a costruire un sistema che fondi il suo benessere sulla competitività e sullo sviluppo di altri settori.

Tra questi, in principali sono:

- Vendita all'ingrosso e al dettaglio
- Real Estate
- Nuove tecnologie;
- Turismo

La costante crescita di questi mercati è dovuta sia ai continui e ingenti investimenti statali da parte dello Sceicco Mohammed bin Rashid Al Maktoum, sia alla forte attrattiva che Dubai esercita sugli investimenti d'origine estera. Non solo, a confermare maggiormente l'attuale congiuntura positiva dell'economia sono anche le grandi realtà internazionali: molte delle aziende delle Fortune 500, ovvero le maggiori imprese societarie statunitensi misurate sulla base del loro fatturato, hanno già investito enormi quantità di liquidità a Dubai.

L'economia di Dubai è stabile, solida e garantisce la massima stabilità finanziaria. Ciò che ha permesso il proliferare di questo sistema è senza dubbio la mentalità business-oriented del governo, il quale ha lavorato in tempi molto brevi per permettere la nascita di alcune determinanti condizioni favorevoli allo sviluppo generale dell'economia, come:

- Snellimento della burocrazia
- Facilità di accesso al credito
- Possibilità per soggetti e aziende estere di operare nell'emirato senza partner locali
- Regime fiscale agevolato
- Infrastrutture d'avanguardia
- Servizi Top Class
- Elevato tasso di sicurezza (la criminalità è sotto il 4%): Il tasso di criminalità a Dubai è ai livelli minimi nella classifica mondiale. L'Interpol ha valutato Dubai come una delle città più sicure al mondo
- Leggi a tutela degli investimenti
- Valuta stabile ancorata al Dollaro Americano al tasso fisso di AED 3,6725 per USD 1 dal 1997

L'insieme integrato di queste caratteristiche ad oggi non è rintracciabile in nessuna altra parte del mondo.

L'attrattiva dell'Emirato di Dubai ha nella sua crescita il principale driver di appeal verso i nuovi capitali: significa che è un sistema così ben avviato che più cresce, più attira nuovi investimenti.

La situazione economica attuale è così solida e ricca di opportunità da aver attirato gli investimenti delle grandi realtà internazionali, come molte delle aziende della Fortune 500, la classifica delle società più solide ed economicamente forti degli Stati Uniti d'America e praticamente tutte quelle appartenenti al Ftse 100 di Londra.

Tassazione a Dubai

Negli Emirati Arabi Uniti (Dubai è uno dei sette Emirati) non esistono restrizioni sul numero di immobili che si possono possedere. Non esistono tasse sulla proprietà. A partire da gennaio 2018, a Dubai è stata introdotto il 5% di IVA. Per quanto riguarda il Real Estate, l'IVA si applica solo alle transazioni relative agli immobili commerciali.

Se un cittadino straniero vuole acquistare una proprietà immobiliare attraverso una società, questa deve essere registrata negli Emirati Arabi Uniti oppure può essere una società controllata off-shore aperta in una Free Zone. Il DLD non prevede nessun tipo di restrizione sulla struttura degli shareholders della società off-shore e può essere di proprietà sia di persone fisiche che società straniere.

Conclusione su tasse di tutti i tipi di redditi compreso lo stipendio

A Dubai non si pagano imposte né sul reddito di impresa (con alcune eccezioni che abbiamo visto all'inizio di questo articolo) né sul reddito personale:

- Assenza di tasse sul reddito dei cittadini.
- Assenza di tasse sui redditi provenienti da attività imprenditoriale.
- Assenza di tasse sulla proprietà immobiliare.
- Assenza di tasse sui redditi provenienti dalle rendite immobiliari.
- Assenza di doppia tassazione per i soggetti provenienti dall'estero.
- Dazi doganali pari al 10% sui beni di lusso e del 4% su tutti gli altri beni.
- Nessun tipo di imposta per 50 anni per le aziende estere che aprono sul territorio.
- Possibilità per le aziende estere di rimpatrio del 100% del capitale investito.

Nel gennaio 2018 è entrata in vigore l'IVA al 5%. Questa imposta non viene applicata alle transazioni di immobili di tipo residenziale.

Di mese in mese il settore del Real Estate a Dubai sta registrando dati sempre più interessanti per gli investitori e tutto il comparto del settore Real Estate è in fermento in quanto ci si aspetta a breve un buying boom (corsa agli acquisti)

Penso che investire nel settore immobiliare di Dubai sia una grande opportunità in quanto il governo di Dubai ha emanato leggi, istituito agenzie governative e avviato programmi diretti esclusivamente alla protezione e tutela degli investitori stranieri.

