



VR Immobiliare

www.vrimmobiliare.com

Ufficio di rappresentanza: [World Trade Center – Via Consiglio dei Sessanta, 99 – 47891 Dogana](#)

Repubblica di San Marino

Tel.: + 39 0458940505 * Cell: +39 393 8385976

E-mail: dubai@vrimmobiliare.com

PROCEDURA DI ACQUISTO DI UN IMMOBILE negli EMIRATI ARABI UNITI

PREMESSE

La procedura di acquisto di un immobile situato negli Emirati Arabi Uniti è estremamente semplice ma soprattutto univoca.

Non esistono diverse procedure di acquisto.

Qualsiasi immobile, situato in qualsiasi punto della città di Dubai, Abu Dhabi, Ajman, Umm Al Quwain e Ras Al Khaimah deve obbligatoriamente seguire le seguenti procedure di acquisto.

Non c'è nessuna differenza se si acquista l'immobile dall'Italia o a Dubai direttamente.

Le procedure devono essere esattamente le stesse.

LINEE GUIDA

il cliente italiano (o straniero) che acquista in Italia o negli Emirati Arabi Uniti deve avere un passaporto valido. Il passaporto è l'unico documento internazionale riconosciuto come valido il sistema giuridico degli Emirati Arabi Uniti è di impronta anglosassone, Quindi **non c'è rogito** e/o compromesso. La figura del notaio non è assolutamente richiesta.

Il cliente al momento dell'acquisto, deve sottoscrivere la **reservation form**, cioè il contratto di prenotazione. Questo contratto di prenotazione ha assoluto valore legale ed ha la stessa funzione del contratto finale.

I contratti per l'acquisto di un immobile devono essere controllati tutti e indistintamente dal Governo federale. Quindi, delle volte, può capitare che si dispone della sola *reservation form* per molti mesi. Non c'è nulla di anomalo in questo. Si sottolinea che la *reservation form* è un contratto legale a tutti gli effetti.

il cliente che acquista si identifica attraverso il passaporto e sottoscrive il contratto di prenotazione e il piano di pagamento (*payment plan*). Il piano di pagamento dopo essere stato sottoscritto, è vincolante per la parte acquirente e per il venditore. Bisogna obbligatoriamente sottoscriverlo e farselo illustrare nei minimi dettagli, avendo cura di conoscere quando sono dovuti i pagamenti e quali sono le penali per i pagamenti in ritardo. **Il piano di pagamento ha valore legale.** Non può assolutamente essere cambiato in corso d'opera.

Generalmente dopo aver sottoscritto il contratto di prenotazione, si ha il contratto finale dopo il pagamento del 20% dell'importo dell'immobile. In alcuni casi, lo si ha anche dopo il pagamento del 10%.

La legge federale del Governo di Dubai, Abu Dhabi, Ajman, Umm Al Quwain e Ras Al Khaimah è la legge a cui fanno riferimento tutti i contratti di acquisto di immobili.

Diffidate di coloro che offrono un regolare rogito notarile italiano. NON E' LEGALE!

Ripetiamo che l'acquisto, anche con l'intermediazione, pone il cliente in diretto contatto con il costruttore. Non esiste quindi rogito, compromesso o notaio.

Il contratto può anche essere tradotto in italiano, ma solo a scopo informativo per comodità del cliente.

La lingua ufficiale a Dubai per i contratti è l'inglese.

Qualsiasi controversia viene discussa nei tribunali sempre in doppia lingua: arabo e inglese.

I contratti non possono essere in lingua italiana, perché la lingua ufficiale del business negli Emirati è l'inglese.

Il cliente che acquista un immobile di nuova costruzione versa i suoi pagamenti direttamente presso la banca indicata dal costruttore: sul conto corrente del costruttore stesso. Non possono accettare i pagamenti per tramite del costruttore né gli intermediari né banche italiane. L'acquirente italiano, tramite la sua banca, paga direttamente gli importi dovuti al costruttore. Informarsi su chi sia il costruttore e verificare le credenziali e la solidità finanziaria.

Accertarsi che il prezzo di acquisto sia in linea con i valori media della zona in cui si acquista.

In caso di rendite garantite, accertarsi chi le garantisce e come! La situazione migliore è quella in cui il costruttore stesso garantisce il reddito.



VR Immobiliare

www.vrimmobiliare.com

Ufficio di rappresentanza: [World Trade Center – Via Consiglio dei Sessanta, 99 – 47891 Dogana](#)

Repubblica di San Marino

Tel.: + 39 0458940505 * Cell: +39 393 8385976

E-mail: dubai@vrimmobiliare.com

Accertarsi se l'acquisto che si sta facendo sia un acquisto diretto da costruttore o una rivendita di un privato. In quest'ultimo caso (per gli immobili ancora in costruzione) serve l'autorizzazione del costruttore al quale va poi riconosciuta una fee dal 1,5% al 2% (dipende dai singoli costruttori) calcolata sul prezzo originario di listino (quindi non sul prezzo di rivendita) a fronte delle spese amministrative per il cambio di nominativo sul contratto.

Una volta terminati i pagamenti, il contratto verrà registrato a cura del costruttore presso il locale dipartimento del territorio (una sorta di nostro registro immobiliare) pagando un'imposta di registrazione (l'unica!) del 1,5%. Tale registrazione costituirà titolo di proprietà a tutti gli effetti.

Ricapitolando: il cliente italiano che acquista negli Emirati Arabi Uniti è protetto dalla legge federale del Governo.

Occorre un passaporto valido, si firma un contratto di prenotazione, il piano di pagamento e il contratto finale.

Essere informati in maniera precisa, fa sì che l'investimento sia sicuro fin dall'inizio.

Con i migliori saluti.

Rag. Valerio Rossi, Consulente immobiliare

Verona, 2 maggio 2010.