

Breve guida agli investimenti in Croazia

Euroconsulting d.d.

Strossmayerova 16

51000 Rijeka

www.euroconsulting.hr

info@euroconsulting.hr

Tel. +385-51-372.228/229

Questa vuole essere solo una breve guida introduttiva agli investimenti nella repubblica di Croazia. Infatti analizzeremo solo alcuni aspetti, mentre per una visione più completa Vi invitiamo a consultare la Business Guide di Informest Consulting, nostro partner nell'internazionalizzazione. Nell'ultima pagina dell'Ebook troverete un coupon per uno sconto del 20% sul prezzo della Business guide completa. Iniziamo questa esplorazione della Croazia, con una panoramica generale, ed un argomento che sicuramente risulterà attrattivo per le imprese, gli investimenti.

Informazioni di carattere generale

CROAZIA

Superficie	56.594 km ²
Popolazione	4,270 milioni ab.
Lingua	Croato
Religione	Cattolica
Forma istituzionale	Repubblica parlamentare
Capitale	Zagreb
Principali città	Split, Rijeka, Osijek
Suddivisione amministrativa	20 Contee (Županije) + Grad Zagreb
Moneta	Kuna (HRK)
PIL pro capite (2018)	14.897 USD
Rischio paese Coface (2019)	A4 (min A1 - max E)
Indice della libertà economica (The Heritage Foundation, 2019)	61,4 (min 0 - max 100)
Export dell'Italia (2018)	3.681.339 USD
Import dell'Italia (2018)	2.505.594 USD

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1. INVESTIMENTI STRANIERI	3
1.1. SETTORI DI INVESTIMENTO	3
1.1.1. L'INVESTIMENTO STRANIERO È CONSENTITO IN TUTTI I SETTORI? SE NO, QUALI SONO QUELLI ESCLUSI O SOGGETTI A LIMITAZIONI?	3
1.1.2. QUALI SONO LE AUTORITÀ COMPETENTI AD AUTORIZZARE GLI INVESTIMENTI STRANIERI?	3
1.1.3. ESISTONO SETTORI PER I QUALI SONO RICHIESTE SPECIALI AUTORIZZAZIONI? SE SÌ, QUALI SONO LE AUTORITÀ COMPETENTI A CONCEDERE TALI AUTORIZZAZIONI?	4
1.2. TUTELA DEGLI INVESTIMENTI	5
1.2.1. ESISTONO LEGGI CHE REGOLAMENTANO GLI INVESTIMENTI STRANIERI?	5
1.2.2. ESISTONO LEGGI CHE IMPEDISCONO CHE CON PROVVEDIMENTI SUCCESSIVI VENGA PEGGIORATO IL TRATTAMENTO CUI L'INVESTITORE STRANIERO ERA STATO ASSOGGETTATO AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA?	5
1.2.3. ESISTE UN'AGENZIA/AUTORITÀ NAZIONALE PER LA PROMOZIONE DEGLI INVESTIMENTI STRANIERI?	5
1.3. PARTECIPAZIONE AGLI INVESTIMENTI	6
1.3.1. COME È DISCIPLINATA LA PARTECIPAZIONE AGLI INVESTIMENTI DELL'INVESTITORE STRANIERO?	6
1.3.2. L'INVESTITORE STRANIERO PUÒ POSSEDERE IL CONTROLLO DI MAGGIORANZA DELL'INVESTIMENTO, ANCHE SENZA DOVERSI ASSOCIARE A PARTNER LOCALI?	6
1.3.3. LA PARTECIPAZIONE PUÒ RIMANERE STRANIERA A TEMPO INDETERMINATO?	6
1.4. REGIME DELLA PROPRIETÀ'	8
1.4.1. QUAL È IL REGIME DELLA PROPRIETÀ'?	8

1. Investimenti stranieri

1.1. SETTORI DI INVESTIMENTO

1.1.1. *L'investimento straniero è consentito in tutti i settori? Se no, quali sono quelli esclusi o soggetti a limitazioni?*

L'investitore estero, a condizione di reciprocità, può costituire o partecipare alla costituzione di società commerciali in Croazia, ottenendo diritti ed assumendo obblighi alle stesse condizioni previste per i cittadini croati.

Per investitore straniero si intende ogni persona giuridica la cui sede sociale è registrata al di fuori del territorio della Repubblica Croata oppure ogni persona fisica, cittadino straniero, che acquisti quote o azioni in società od in esse investa su base contrattuale.

Sebbene per gli investitori stranieri le possibilità di operare sul mercato croato siano molto ampie, **persistono tuttora delle restrizioni che limitano l'intervento del capitale straniero in alcuni settori sensibili o strategici, regolamentati da apposite leggi "settoriali"**.

Gli investimenti stranieri non sono consentiti nelle attività di acquisizione di terreni agricoli.

Persistono altresì delle restrizioni in merito alle quote che possono essere detenute dagli investitori stranieri: nelle compagnie aeree la partecipazione straniera è limitata a quote di minoranza ovvero la Repubblica di Croazia e/o cittadini delle parti dell'Accordo ECAA devono possedere più di 50% della società ed avere controllo effettivo sulla stessa.

Rif legislativi: Legge sulle Società Commerciali G.U. n. 111/1993, n. 34/99, n. 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11 - testo emendato 111/12 e 68/13, 110/15, 40/19

1.1.2. *Quali sono le autorità competenti ad autorizzare gli investimenti stranieri?*

Conformemente a quanto disposto dalla Legge sulle Società commerciali in materia di costituzione di società nella Repubblica Croata (art. 620 comma 1), l'investitore straniero è equiparato all'investitore locale e la società costituita in loco viene considerata, a tutti gli effetti, persona giuridica di diritto croato. In linea di massima non è richiesta alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti croate per gli investimenti stranieri. Fanno comunque eccezione i settori indicati al punto 2.1.3.

1.1.3. Esistono settori per i quali sono richieste speciali autorizzazioni? Se sì, quali sono le autorità competenti a concedere tali autorizzazioni?

Per investire in alcuni settori, gli investitori stranieri devono ottenere apposite autorizzazioni:

Settore	Autorità
Assicurazioni	Agenzia Croata per il controllo dei servizi finanziari (HANFA)
Banche	Banca Nazionale croata
Poste e Telecomunicazioni	Ministero della marittima, del trasporto e dell'infrastruttura
Traffico aereo e ferroviario	Ministero della marittima, del trasporto e dell'infrastruttura
Attività editoriali ed informazioni pubbliche	Ministero della Cultura

Per quanto riguarda il mercato dei capitali, la partecipazione alla Borsa di Zagabria implica il rispetto della Legge sul mercato dei capitali, del regolamento dell'Agenzia croata per la supervisione dei servizi finanziari e delle regole della Borsa.

Va ribadito che gli investitori stranieri non sono soggetti a limitazioni per la costituzione di società di intermediazione finanziaria in Croazia. Per partecipare direttamente al mercato dei capitali, a prescindere dall'ovvia possibilità di partecipazione tramite società di investimento esistenti, gli investitori stranieri sono tenuti a costituire una società di diritto croato registrata presso il tribunale commerciale per le sole operazioni sui titoli e devono richiedere un'apposita autorizzazione all'agenzia Croata per il controllo dei servizi finanziari.

Riferimento legislativo: La Legge sul mercato dei capitali (G.U. 65/18, 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15, 110/15, 123/16, 131/17), armonizzata con tutte le direttive europee è entrata in vigore il 01.01.2009.

Oltre alla borsa, quale mercato organizzato dei titoli la legge prevede anche il Mtf – Multilateral trading facilities (Sistemi di scambio organizzati) e l'Otc – Over the Counter Market.

Il capitale sociale minimo per le società di investimento va da 200.000 a 6.000.000 Kune e dipende dal tipo di attività che la società di investimento vuole esercitare. Oltre all'importo minimo del capitale sociale, le società di investimento devono adempiere alle disposizioni del Regolamento sulla gestione dei rischi e sull'adeguatezza del capitale e sulla liquidità delle società di investimento (G.U. 65/18 31/14) e tutta una serie di regolamenti che disciplinano vari campi dell'attività delle società di investimento, tra le quali anche i requisiti che devono adempiere le persone che fanno parte degli organi amministrativi.

Agenzia croata per il controllo dei servizi finanziari

Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (successore legale della Direzione per la sorveglianza delle società di assicurazione)

Miramarska 24b - 10000 Zagreb

www.hanfa.hr/

Tel.: 00385 1 6173200

Fax: 00385 1 4811406

info@hanfa.hr

Persona di contatto: Petar-Pierre Matek – Presidente

Banca Nazionale Croata

Trg hrvatskih velikana 3 - 10002 Zagreb

www.hnb.hr/

Tel. centr.: 00385 1 4564555

Fax: 00385 1 4610551

Ministero della marittima, del trasporto e della infrastruttura

Prisavlje 14 - 10000 Zagreb

www.mmpi.hr/

Tel. centr.: 00385 1 6169111

Fax: 00385 1 6169475

Ministero della Cultura

Runjaninova ulica 2 - 10000 Zagreb

www.min-kulture.hr/

Tel. centr.: 00385 1 4866666

Fax: 00385 1 4866280

ZAGREBACKA BURZA D.D. - Borsa di Zagabria

Ivana Lučića 2a - 10000 Zagreb

www.zse.hr/

Tel.: 00385 1 4686800

Fax: 00385 1 4677680

Persona di contatto: Sig.ra Ivana Gažić

1.2. TUTELA DEGLI INVESTIMENTI

1.2.1. Esistono leggi che regolamentano gli investimenti stranieri?

Legge sulle società commerciali, G.U. 111/93, 34/99, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09 e 152/11 – testo emendato, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19); Legge sull'incentivazione degli investimenti (G.U.102/15, 25/18, 114/18); Legge sull'imposta sull'utile G.U. 177/04, 90/05, 57/06, 148/08, 80/10, 22/12 (146/08 in vigore con la data di entrata nell'UE), 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18)

La Croazia ha sottoscritto numerosi accordi sulla promozione e protezione degli investimenti, quello con l'Italia è stato sottoscritto il 05.11.1996 ed è in vigore dal 12.06.1998. L'accordo è stato pubblicato sulla G.U. degli accordi internazionali 04/97, mentre l'entrata in vigore è stata pubblicata sulla G.U. degli accordi internazionali 10/98.

1.2.2. Esistono leggi che impediscono che con provvedimenti successivi venga peggiorato il trattamento cui l'investitore straniero era stato assoggettato al momento della realizzazione dell'iniziativa?

Sì (art. 49 della Costituzione della Croazia).

1.2.3. Esiste un'agenzia/autorità nazionale per la promozione degli investimenti stranieri?

L'attività è svolta da un reparto dedicato presso il Ministero dell'economia, dell'imprenditoria e dell'artigianato.

Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta

Prilaz Gjüre Deželića 7

10 000 Zagreb

tel: +385 1 6286 800; +385 1 6286 801

fax: +385 1 6286 829

e-mail: invest@mingo.hr

Agenzia per gli investimenti e concorrenza

Agencija za investicije i konkurentnost

Prilaz Gjüre Deželića 7

10 000 Zagreb

Tel: +385 1 6286 800

+385 1 6286 801

Fax +385 1 6286 829

info@aik-invest.hr

1.3. PARTECIPAZIONE AGLI INVESTIMENTI

1.3.1. *Come è disciplinata la partecipazione agli investimenti dell'investitore straniero?*

Gli artt. 619 e 620 della Legge sulle società commerciali definiscono l'investitore straniero e di seguito lo equiparano a quello locale.

1.3.2. *L'investitore straniero può possedere il controllo di maggioranza dell'investimento, anche senza doversi associare a partner locali?*

Visto che gli investitori stranieri sono equiparati a quelli croati, l'investitore straniero gode delle stesse condizioni di quello locale. Uniche eccezioni sono i settori dove la partecipazione degli stranieri è limitata o vietata (si veda il paragrafo 2.1.).

Non esistono limiti percentuali riguardo al controllo dell'investimento nelle società di capitali (ad eccezione dei settori indicati nel paragrafo 2.1.3.).

1.3.3. *La partecipazione può rimanere straniera a tempo indeterminato?*

Sì, eccetto per gli investimenti per i quali è stata data concessione da parte del Governo o del Parlamento Croato (investimenti nei beni demaniali, nei terreni agricoli e nelle foreste concessioni oltre 20 anni).

1.4. REGIME DELLA PROPRIETA'

1.4.1. Qual è il regime della proprietà?

Il diritto di proprietà in Croazia è tutelato dalla Costituzione e da apposite leggi: Legge sul diritto di proprietà ed altri diritti reali, Legge sulle Concessioni, Codice Marittimo, Legge sui terreni agricoli, ecc.

La normativa vigente definisce persona fisica straniera chi non è in possesso della cittadinanza della Repubblica di Croazia (ove non diversamente prescritto), mentre per persona giuridica straniera si intende un'entità la cui sede non è registrata sul territorio della Repubblica di Croazia (ove non diversamente prescritto dalla legge). Si sottolinea a tale proposito che la società costituita in Croazia con capitale straniero viene considerata, a tutti gli effetti, persona giuridica croata e non persona giuridica straniera.

Non ci sono limitazioni per quanto concerne il diritto di proprietà di beni mobili.

Immobili ad uso abitativo, commerciale ed industriale:

La materia è definita dalla Legge sul diritto di proprietà ed altri diritti reali (G.U. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 , 153/09,143/12, 152/14 e 81/15-testo emendato, 94/17 - correzione), entrata in vigore il 01.01.1997.

Dal 1° febbraio 2009 i cittadini dell'UE hanno lo stesso trattamento dei cittadini croati nella compravendita di immobili. Questo deriva dalle disposizioni di cui all'articolo 60 dell'Accordo di stabilizzazione ed associazione (ASA) tra la Repubblica di Croazia e le Comunità Europee e i loro Stati membri entrato in vigore il 1° febbraio 2005. Tramite la modifica e integrazione della Legge sul diritto di proprietà ed altri diritti reali pubblicata sulla G.U. 146/08 (art. 358) tale diritto è stato dato ai soli cittadini dell'UE, mentre per gli altri stranieri rimarranno in vigore le norme vigenti (necessario il consenso del Ministro di Grazia e Giustizia).

La liberalizzazione non riguarda i terreni agricoli né ambiti di protezione naturale. Per le zone agricole, la Croazia ha chiesto una moratoria di 12 anni dalla data dell'entrata nell'UE, per mantenere le limitazioni vigenti all'acquisto di tali immobili. Con la liberalizzazione del mercato degli immobili per i cittadini membri Ue la Croazia eliminerà l'ultima barriera oggi esistente alla libera circolazione dei capitali, una delle libertà fondamentali interne all'UE.

La persona fisica o giuridica straniera non può essere titolare di immobili ubicati in zone di interesse particolare per la sicurezza della Repubblica di Croazia, ove non diversamente prescritto dalla legge. Per la persona straniera che è diventata titolare di immobili in zona che successivamente è stata proclamata di interesse particolare per la sicurezza della Repubblica di

Croazia, cessa il diritto di proprietà di tale immobile con diritto al risarcimento. Altresì, il risarcimento è previsto qualora la persona straniera non possa diventare titolare dell'immobile ereditato ubicato nelle zone successivamente proclamate di interesse particolare per la sicurezza della Repubblica di Croazia.

Le concessioni sui beni demaniali vengono rilasciate in conformità con la Legge sui beni demaniali e porti marittimi (G.U. 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19).

I beni demaniali sono di esclusiva proprietà statale. Per utilizzare immobili e terreni situati sulla riva del mare è necessario ottenere la concessione dello Stato croato oppure della regione che amministra i beni demaniali per conto dello Stato. Le concessioni sui beni demaniali possono avere una durata da 5 anni fino ad un massimo di 99 anni.

Le concessioni per lo sfruttamento economico dei beni demaniali vengono assegnate mediante bando pubblico in base alle offerte pervenute:

- la concessione per lo sfruttamento del bene demaniale e per l'utilizzo e la costruzione degli immobili di importanza per la contea viene conferita dall'**assemblea della Contea** per un periodo massimo di **20 anni** (tale termine può essere prolungato per ulteriori 10 anni, con l'autorizzazione del governo);
- la concessione per lo sfruttamento del bene demaniale e per l'utilizzo e la costruzione degli immobili di rilevanza statale viene rilasciata dal **governo** per un periodo massimo di **50 anni**;
- la concessione per la costruzione di immobili nuovi di rilevanza statale, che richiedono investimenti elevati e che non produrranno benefici economici prima di 50 anni, viene conferita dal **governo con il consenso del Parlamento** per un periodo maggiore **ai 50 anni**;

Per quanto riguarda, lo sfruttamento delle materie prime minerali e l'ottenimento della concessione per tale attività, l'autorità competente è il Ministero dell'economia, del lavoro e dell'imprenditoria - Direzione energetica e mineraria -, oppure l'organo competente della Contea (durata massima della concessione: 40 anni).

Nel valutare la richiesta di concessione l'organo competente esamina in particolare:

- reputazione/referenze professionali del richiedente
- capacità di realizzazione della concessione
- convenienza dell'offerta (sia tecnica che finanziaria)
- impatto ambientale.

In caso di parere favorevole, viene stipulato un contratto di concessione.

Per ciascuna concessione deve essere versato allo Stato un canone annuale.

Per quanto riguarda le concessioni in generale il riferimento normativo è la Legge sulle concessioni (G.U. 69/17).

Terreni agricoli (Legge sui terreni agricoli G.U. 20/18, 115/18):

Il terreno agricolo è considerato un bene di interesse della Repubblica di Croazia ed è conseguentemente tutelato. Le persone fisiche e giuridiche straniere non possono diventare proprietari del terreno agricolo, ad eccezione dei casi regolati da accordi internazionali in caso di successione ma deve essere adempiuta la condizione di reciprocità.

Quale "terreno agricolo" dalla Legge vengono considerate le seguenti superfici: campi da arare, orti, prati, pascoli, frutteti, uliveti, vigneti, canneti, vivai di pesci e paludi come pure altri terreni che possono essere utilizzati per la produzione agricola. Il terreno dei boschi sul quale non sono presenti le culture oppure sono presenti solo in fase iniziale oppure in degrado ed è idoneo per la produzione agricola viene altrettanto considerato quale terreno agricolo.

Il terreno agricolo di proprietà dello Stato, in base alle disposizioni della Legge sui terreni agricoli, può essere:

- dato in affitto tramite il banco pubblico (per il periodo di 25 anni con possibilità di proroga per altri 25 anni);

Le persone fisiche proprietarie del terreno agricolo ne dispongono liberamente con la loro proprietà, salvo la limitazione nella vendita ai stranieri che anche in questo caso, non è permessa.

Il prezzo iniziale ovvero i criteri per la determinazione del prezzo iniziale per l'affitto dei terreni agricoli è determinato dal decreto del Governo. Tutti coloro che intendono partecipare nel bando sono tenuti a presentare il Programma di sfruttamento del terreno agricolo, il quale verrà valutato dalla Commissione dell'Agenzia per il terreno agricolo.

Per poter disporre dei terreni agricoli è previsto l'istituto di bando pubblico.

La legge prevede il diritto di prelazione a favore di alcune categorie (per es. proprietario dell'azienda agricola familiare iscritto nel Registro delle aziende agricole familiari, altre persone fisiche e giuridiche che intendono svolgere attività agricola).

20%
di sconto

Informest Consulting
Business Guide
Completa

Con questo buono ottieni il 20% di sconto sul prezzo d'acquisto della *Business Guide Completa* di Informest Consulting

 euroconsulting®

Euroconsulting d.d.

Strossmayerova 16

51000 Rijeka

Tel. +385 51 372 228

www.euroconsulting.hr/it/

info@euroconsulting.hr

