

I diritti di proprietà in Cina un anno dopo l'entrata in vigore della nuova legge

Antonio Capiello (*)

A seguito di un lungo processo di riforma, è entrata in vigore, in Cina, nel luglio 2007, una nuova legge sulla proprietà, il cui iter è stato uno dei più dibattuti degli ultimi anni.

***Index Terms* — Cina, Diritti di proprietà, Urbanizzazione, Riforme legislative.**

I. NECESSITÀ DI CAMBIAMENTO E PERICOLO DI VIOLAZIONE DEI PRINCIPI SOCIALISTI

Aumentando le garanzie per i privati, titolari dei diritti di proprietà, la nuova legge sembrava poter mettere in discussione i principi socialisti. Nonostante questi timori, il 99% dei 2889 congressisti votanti si è espresso a favore della nuova legge. Questa percentuale così alta non deve comunque sorprendere, poiché il Congresso Popolare Nazionale, che si riunisce una volta l'anno, solitamente si limita ad approvare formalmente le decisioni del Partito.

La nuova legge sui diritti di proprietà si è resa necessaria perchè il governo cinese vedeva con preoccupazione la rapida crescita del prezzo degli immobili ed il significativo aumento degli investimenti esteri nel mercato immobiliare. La preoccupazione riguardava principalmente l'aumento dei costi e la scarsità degli edifici abitativi. Il quadro legislativo antecedente, inoltre, presentava una struttura rudimentale, assenza di pianificazione urbanistica, mancanza di procedure e garanzie giuridiche per proteggere l'acquisto della proprietà, prevedeva il prefinanziamento da parte dell'acquirente, troppe autorizzazioni ad hoc per i progetti che non fossero volti allo sviluppo commerciale e residenziale delle comunità locali.

Attualmente gli interessi delle amministrazioni locali sembrano essere in contrasto con quelli del governo centrale e, dopo il 2007, nuovi mercati (Vietnam, India, Vicino Oriente, Russia) sono diventati diretti concorrenti per la Cina. Per gli investitori esteri è quindi richiesta vigile attenzione ai continui cambiamenti legislativi e regolamentari. Alcune volte la legge non riesce a prevedere i casi particolari che si verificano nella realtà ed il quadro regolamentare appare di difficile interpretazione. È dunque importante prestare attenzione alla pratica locale per ciascun diverso tipo di transazione.

II. PROBLEMI RELATIVI AI TITOLI DI PROPRIETÀ

Il nuovo diritto di proprietà presenta un problema fondamentale: il titolo di proprietà acquisito dai privati non corrisponde alla piena proprietà. Infatti, qualsiasi terreno è

considerato bene pubblico e di Proprietà dello Stato (aree urbane) o Collettiva (essenzialmente nelle aree rurali). La proprietà del terreno è indipendente da quella dei diritti del suo utilizzo. Il diritto di utilizzo di un terreno è comunque soggetto ad un limite temporale e lo Stato si riserva il diritto di riappropriarsene per motivi di interesse pubblico. I diritti di utilizzo del terreno, una volta acquisiti, possono essere comunque trasferiti. Non sembrano esserci tipologie standard per affrontare gli investimenti in Cina. Il quadro regolamentare cambia velocemente e continuamente. L'applicazione della legge e delle regole è poco coerente e variabile. Le autorità locali sono troppo coinvolte nei processi di autorizzazione causando rallentamenti nelle procedure. Per poter acquistare i diritti di superficie (land use right) bisogna ottenere un Land Grant (prestito a termine) stipulando un contratto con le autorità governative (land grant contract) e pagando un premio per il grant. Attualmente la realtà cinese presenta un sistema di registri immobiliari non trasparente con un meccanismo di registrazione che varia in maniera significativa a livello locale. Molte regioni hanno un sistema separato di registrazione dei titoli di proprietà dei terreni (Land) e degli edifici (Building); altre regioni riuniscono i due tipi di registrazione in un unico sistema. I contratti sono solitamente molto semplici e soggetti ad interpretazione (di solito i contratti di compravendita immobiliare non superano le 5 pagine) e preoccupa la mancanza di chiarezza del sistema dei titoli di proprietà per terreni e fabbricati.

III. OPERATORI ECONOMICI E POLICY MAKERS

Gli operatori economici e la comunità internazionale sono ancora alla ricerca di un sistema giuridico-regolamentare equo ed efficiente che possa assicurare l'esecutività dei contratti, la certezza dei titoli di proprietà, la trasmissione dei diritti di proprietà, un meccanismo fiscale amministrato in maniera corretta ed efficiente e un sistema di pianificazione urbana gestito in maniera corretta ed efficace. Tuttavia il mercato immobiliare cinese presenta un grande potenziale (89 città cinesi superano il milione di abitanti) e, anche se presenta molte aree oscure, sembra essere orientato ad una maggiore trasparenza. Indicatori demografici fanno pensare ad una espansione che continuerà anche negli anni futuri (crescita della popolazione, crescita dei redditi, consumismo, etc). Le principali preoccupazioni dei policymakers cinesi sono orientate a contenere l'inflazione, a ridurre il divario tra fasce povere e nuovi ricchi, a concedere abitazioni a prezzi non proibitivi per supportare il programma di urbanizzazione, a favorire lo sviluppo delle province rurali,

(*) E-mail: antonio.capiello@sieds.it. *Le opinioni espresse nell'articolo riflettono esclusivamente il pensiero dell'Autore e non impegnano l'Istituto di appartenenza*

incoraggiare l'espansione della domanda interna, limitare gli investimenti speculativi nei settori che costituiscono una priorità strategica. Il governo cinese deve quindi fronteggiare essenzialmente 4 grandi sfide: crescita della popolazione, urbanizzazione, deregolamentazione e modernizzazione. Attualmente, per poter fronteggiare la corruzione ed assicurare procedure più trasparenti, viene richiesto l'acquisto della proprietà tramite asta o gara d'appalto piuttosto che tramite contrattazione privata con le autorità governative. I diritti di utilizzo del terreno, Land Grant, valgono per un periodo di tempo stabilito (solitamente della durata di 70 anni, rinnovabile). Per quanto riguarda la Land Allocation, i diritti all'utilizzo del terreno si acquisiscono senza il pagamento di una tassa o premio, e solitamente i progetti edilizi devono essere di pubblica utilità. In quest'ultimo caso, i diritti non sono legati ad un periodo di tempo prestabilito anche se il governo si riserva il diritto di riprendere in qualsiasi momento la concessione dei diritti d'uso.