

The ULN Law Review is the market place for news, information and updates believed relevant and of interest for the practice and businesses of the united-legal.network.eeig, their clients and business partners. ULN Law Review is distributed free of charge, and further information about us and any of the articles and information published may be obtained from either the uln secretary in Cologne, Germany or directly from the author. Even though the information contained in this ULN Law Review has been compiled carefully, no warranty is made as to the correctness and accuracy thereof, and nothing contained herein shall constitute any form of legal advice.

## Content:

### **Buying a Real Estate in Italy/Acheter un bien immobilier en Italie**

Gaetano and Gianluca Sardo, Milan, Italy

### **Datenschutz Reloaded – Die neue Datenschutzgrundverordnung als Chance und Risiko**

Markus Dörfler, Vienna, Austria

### **Business in Israel**

Amos Thein, Yahus, Israel

## **Buying a Real Estate in Italy**

*An overview of the issues concerning the purchasing of a property in Italy.*

### 1. Introduction

The purchase of property in Italy entails that the property (both land and structures) is, in principle, fully, effectively and exclusively owned by the buyer.

It is quite usual to have foreigners who acquire residential property directly as individuals.

By the contrast, corporate vehicles are commonly used when purchasing commercial property.

The Italian Civil Code requires that the purchase of real property can be only validly made in writing (written form *ad substantiam* i.e. in the absence of which the sale is null and void), and must be recorded in the real property public registries.

### 2. Check-list on behalf of the potential buyer

2.1. The so-called "*regolarità catastale*" (compliance with cadastral data) should be checked upfront, prior to signing of the preliminary contract, since it is a circumstance that will affect the possibility to proceed with the final deed.

For this reason, the preliminary contract should contain all the information which is necessary for the final deed:

- the cadastral identification and relevant plans;
- the conformity with the state of fact of the cadastral data and plans or *in lieu* of such representation, a report by a chartered technical professional;
- compliance with building licences (*regolarità edilizia*). If the house has been built with a regular building permit or, if not, if the past irregularity has been taken care of by means of an amnesty licence (*condono*);
- the *agibilità* (see below);
- the Energy Performance Certificate (*Attestazione di Prestazione Energetica-APE*) is required even at the stage of a preliminary contract (D.L. June 4 , 2013 n. 63), since it is required when the property is put on

the market;

2.2. A lawyer instructed to represent a client in a real property purchase transaction will carry out and arrange, with the assistance of chartered technical consultants, a preliminary due diligence and survey to include the following:

- title of origin of the owner;
- official maps;
- transcriptions (purchases, attachments, liens) and inscriptions in favour of third parties such as loans secured by mortgages (*ipoteche*) recorded on the property, passive easements and other liens, charges and limitations in favour of third parties, attachments etc.;
- compliance with local General Planning Rules and regulations (*regolarità urbanistica*), examination of building licences, concessions, authorisations and permits, existence of building amnesty licenses (*condono*) taking care of any past irregularities (*regolarità edilizia*);
- the situation as regards the Cadastre (*regolarità catastale*);
- limitations and liens including landscape limitations (*vincolo paesaggistico*);
- right of first refusal (*diritto di prelazione*) in favour of certain individuals or entities laid down by contract or by statutes;
- whether the property is part of the historical, artistic or archaeological heritage (*beni di interesse storico, artistico, archeologico*);
- in the case of publicly funded buildings (*Edilizia Residenziale Pubblica-ERP*), the existence of certain requirements to be held by the purchaser or limitations as regards the price;
- enquiries on future public works planned (roads, highways, long-distance power lines, aqueducts etc.);
- the energy performance certification (*- attestato di prestazione energetica-APE*);
- environmental search – historical information about previous uses of the land;
- information about disputes with neighbours, use of property etc.;
- the patrimonial regime of the vendors, if individuals), (*Regime Patrimoniale della Famiglia*);
- the legal capacity of the vendor (if the owner or one of the owners is underage or incompetent or if it is a legal entity);
- the tax treatment of the transfer - whether the transfer is subject to registration tax or VAT, the existence of any tax facilities, etc.;
- physical examinations - a physical survey of the property should be arranged by the purchaser and carried out by a professional chartered surveyor, to examine the building, the structural aspects and the technological systems.

2.2. Furthermore, the purchaser should insist that the vendor delivers two kinds of certificates:

- the certificate of fitness for use (*certificato di agibilità*);
- the declaration of conformity of the technological systems (*dichiarazioni di conformità degli impianti*).

The function of the *certificato di agibilità* is only to certify the suitability of the building under the profiles of health, hygiene, safety and energy saving for use for residential, commercial, office or industrial purposes; it does not attest conformity of the building with the plans and projects approved by the local authority (i.e. its compliance with building permits (*regolarità edilizia*)). Hence the existence of the *certificato di agibilità* by the Comune does not guarantee the *regolarità urbanistica ed edilizia*.

For the “tradeability” / transferability (*commerciabilità*) of a building, it is not necessary the *certificato di agibilità* to be issued and the latter is not necessary for the validity of the deed of transfer. However, it must be stressed that if a building is sold without the *certificato di agibilità*, the parties need to agree this point in order to prevent

future disputes.

The vendor is required to warrant that the property does not present defects, hence he is required in particular to guarantee that the systems are in conformity with safety rules and will be held responsible for damages suffered by the purchaser due to a nonconformity with the safety rules of the systems installed in the property sold.

### 3. Taxation Aspects. Purchasing a residential property<sup>1</sup>.

3.A) Purchasing property from one or more private individuals

The following transfer taxes apply to the purchase of residential real property:

- transfer tax (*imposta di registro*) 9%
- mortgage tax (*imposta ipotecaria*) Euro 50
- cadastral tax (*imposta catastale*) Euro 50

The transfer tax is levied on the revaluated "tax value" of the property, the so-called "cadastral value" (*valore catastale – prezzo-valore*) rather than on the actual market price paid, in case of transactions between private individuals as well as transactions where the seller is a company when the sale is not subject to VAT (i.e. not a builder).

The *prezzo-valore* for the purpose of the transfer tax is the value resulting from the cadastral revenue multiplied by 126, regardless of the effective sale price.

The minimum tax is Euro 1000.

If the "first home" tax reduction applies (so-called *agevolazione prima casa*):

- transfer tax (*imposta di registro*) 2%
- mortgage tax (*imposta ipotecaria*) Euro 50
- cadastral tax (*imposta catastale*) Euro 50

In this case, the cadastral value (*prezzo-valore*) of the property upon which the transfer tax is levied results from the cadastral revenue

<sup>1</sup> Purchasing a land follows different rules and taxation, not illustrated in this article.

multiplied by 115.5, regardless of the effective sale price

The minimum tax is Euro 1000.

3.B) Purchasing from a builder (new property or restored property)<sup>2</sup>

With few exceptions, the purchase from a builder is subject to VAT at the following rates:

- basic rate VAT 10 %
- if the *agevolazioni prima casa* applies VAT 4%

Furthermore the following taxes are payable:

- transfer tax (*imposta di registro*) Euro 200
- mortgage tax (*imposta ipotecaria*) Euro 200
- cadastral tax (*imposta catastale*) Euro 200

<sup>2</sup> A special statute (Legislative Decree June 20, 2005 n. 122) lays down rules in respect of purchases of a property to be built or restored by a builder for the sake of protecting the purchaser, in particular in the event that the builder goes bankrupt in the interim. In particular the statute:

- regulates the contents of the preliminary contract
- provides the duty for the vendor to issue a bank or insurance company guarantee for the reimbursement of any amounts paid or to be paid prior to the final notary's deed
- provides for the duty of the builder to deliver to the purchaser an insurance policy holding the purchaser harmless for at least 10 years against damages from the complete or partial collapse of the building or against serious building defects
- Prior to stipulation of the final notary's deed, the loan taken up by the builder to finance the restoration and the mortgage to secure the loan, must be cancelled from the portion being sold
- the notary public is prohibited from proceeding with the stipulation of the deed in the absence of the legal title confirming cancellation of the loan and of the mortgage unless the purchaser takes up the loan;
- the purchaser has a right of first refusal should the property be sold at a court auction as a result of bankruptcy of the builder if the property is used as the purchaser's principal place of residence.

In short, the *prezzo-valore* applies not only to all the sales where both parties are private individuals, but also to all sales from companies, enterprises or entities who are not subject to the VAT regime to purchasers who are private individuals

#### 4. Taxation after the purchase

During the course of ownership and upon resale the following taxes will apply.

##### *IMU*

It is a property tax paid to the local government on a yearly basis.

##### *Capital Gains Tax*

On the sale of a property, the seller may be liable to pay capital gains tax. Capital gains tax is chargeable on the "gain" element of the sale proceeds. Liability to pay capital gains tax partly depends upon whether the property is commercial or residential and whether a relief applies (for example, capital gains tax is not payable where an individual disposes of a residential property that he has owned for more than 5 years).

##### *Inheritance or donation Tax*

Italian inheritance or donation tax may be chargeable respectively on the death of an owner of an Italian property as well as when a gift of the property is made during the owner's lifetime.

##### *Tax on rental income*

Broadly, an individual or company will be liable to Italian tax on income generated by Italian property whether or not that individual or company is as Italian tax resident.

#### 5. The process of acquiring a property

##### *Purchase offer*

Estate agents generally insist with purchasers that they should formalise their offer in writing, to indicate the intention to purchase for a given price. Generally speaking purchase offers are made by using standard forms (a typical standard form is the one prepared by the chambers of commerce system) accompanied

by a deposit (down payment).

A signed purchase offer lays down undertakings that are already binding for the purchaser but in the meantime the owner is free to consider other offers and there is no certainty that the deal will be concluded. In principle, it would be better to conduct a proper survey and a due diligence before signing a purchase offer, which contains legal obligations binding only for the offering party.

A purchase offer signed for acceptance by the owner can automatically acquire the same legal effects of a preliminary contract, hence it is prudent to seek professional advice before signing. If at all possible, it is preferable to proceed by signing a preliminary contract directly (see below) rather than going through the step of the purchase offer.

##### *Preliminary contract*

A typical sale and purchase transaction is a two-stage process involving a "preliminary contract" between the buyer and the seller. Under Italian law, a preliminary contract (*contratto preliminare*, otherwise known as the "*compromesso*") is a fully binding and enforceable legal contract which binds both parties to stipulate a final contract (notary public deed) within a certain future date, so it amounts to a point of no return, when both parties commit themselves to complete the transaction. Upon signing the preliminary contract an earnest (*caparra*) is paid in the hands of the owner.

A properly drafted preliminary contract must indicate all the main elements of the sale, such as the price, a detailed description of the property, its address, the real property registry data and the date of the final deed; it should contain all the specific reciprocal obligations that the parties undertake to perform prior to transfer of the property. Special rules apply in the event of the sale of a property under construction.

##### *Recording the preliminary contract*

To secure the maximum level of protection for the future purchaser it's advisable to record (*trascrizione*) the preliminary contract in the

land registry (*Registri Immobiliari*), especially in the event of substantial deposits, and/or of a prolonged period of time between signing of the preliminary contract and execution of the final deed, and if the vendor is a business person or enterprise that is potentially subject to the risk of bankruptcy.

In this case, any creditors of the vendor will no longer be able to record a mortgage on the property promised for sale to the purchaser under a preliminary contract, nor proceed with any attachment. In other words from the date of registration of the preliminary contract in the land registry, the property is reserved for the future purchaser and any transcription or inscription in the land registry would have no effects vis-à-vis the party promising to purchase.

Furthermore recording the preliminary contract amounts to a further protection for the purchaser, in case of breach of contract by the seller: the purchaser's rights (such as the purchaser's credit rights in case of breach of contract to obtain the reimbursement of the deposit) amount to a so-called special privilege on the property, which are preferred to the other creditors of the owner - or if the vendor were to go bankrupt.

The taxes involved in recording the preliminary contract are as follows:

registration tax:  
0,50% on the amount of the earnest (*caparra confirmatoria*) 3% on any sums paid on account of the price (*acconto prezzo*)

transcription tax: Euro 200

transcription stamp duty: Euro 35

The registration tax paid in respect of the preliminary contract will be recovered at stipulation of the final deed.

The final deed (*rogito notarile*)  
Transfer of ownership takes place by means of a deed executed before a notary public. In principle, the purchaser appoints the notary public (at his own charge).

Generally speaking the owner expects to receive full settlement of the price at the time of completion by means of the final notary's deed. If this is not the case based on agreement between the parties, the owner will expect to be secured, with securities such as: - promissory notes for recording a legal mortgage (*ipoteca legale*), sale with retention of title (*vendita con riserva di proprietà*) whereby in payment by instalments title is transferred upon payment of the final instalment.

Subsequent to execution of the deed, the notary public will register the deed at the tax office (*Agenzia delle Entrate*), pay the relevant transfer taxes on behalf of the purchaser and file a copy of the deed in the real property public registries (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*); a third formality following execution of the deed is updating the records in the *Catasto - Agenzia del Territorio (voltura catastale)*.

Transfer of ownership occurs upon execution of the final notary's deed of sale and purchase at which time "legal possession" is also transferred to the purchaser. However, it is possible for the parties to agree a different time for the transfer of possession.

## **Acheter un bien immobilier en Italie**

*Un aperçu des questions relatives à l'achat d'un bien en Italie.*

### 1.Introduction

L'achat d'un bien en Italie implique le fait que le bien (le terrain ainsi que les structures) est, en principe pleinement, réellement et exclusivement détenu par l'acheteur.

Il est assez courant que des étrangers achètent un bien résidentiel directement en tant que particuliers.

À l'inverse, les véhicules d'entreprise sont couramment utilisés lors de l'achat de biens commerciaux.

Le Code civil italien exige que l'achat de biens immobiliers ne puisse être valablement



effectué que par écrit (forme écrite *ad substantiam* à savoir sans laquelle la vente est nulle et non avenue) et doit être enregistré aux registres publics de biens immobiliers.

## 2. Liste de contrôle au nom de l'acheteur potentiel.

2.1. La « *regolarità catastale* » (respect des données cadastrales) devrait être contrôlée dès le départ, avant de signer le contrat préliminaire, étant donné que c'est un facteur qui affectera la possibilité de poursuivre avec l'acte final.

Pour cette raison, le contrat préliminaire devrait inclure toutes les informations nécessaires pour l'acte final :

- l'identification cadastrale et les plans correspondants ;
- la conformité aux éléments de fait des données cadastrales et des plans ou en lieu et place de cette représentation, un rapport établi par un technicien professionnel agréé ;
- la conformité aux permis de construire (*regolarità edilizia*). Si la maison a été construite avec un permis de construire régulier ou, si ce n'est pas le cas, si l'irrégularité passée a été traitée au moyen d'une amnistie (*condono*) ;
- l'*agibilità* (voir ci-dessous) ;
- le Certificat de performance énergétique (*Attestazione di Prestazione Energetica-APE*) est nécessaire y compris au stade du contrat préliminaire (décret législatif n° 63 du 4 juin 2013), étant donné qu'il est exigé lorsque le bien est mis sur le marché ;

2.2. Un avocat chargé de représenter un client dans une transaction d'achat de bien immobilier effectuera et organisera, avec l'aide de consultants techniques agréés, un audit d'acquisition et une étude préliminaires visant à inclure les éléments suivants :

- titre d'origine du propriétaire ;
- cartes officielles ;
- transcriptions (achats, saisies, privilèges) et inscriptions en faveur de tiers telles que des prêts garantis par hypothèque (*ipoteche*) enregistrés sur le bien, des

servitudes passives et autres privilèges, des charges et contraintes en faveur de tiers, des saisies etc. ;

- respect des Règles de planification générales et de la réglementation locales (*regolarità urbanistica*), examen des permis de construire, concessions, autorisations et permis, existence d'amnistie pour la construction (*condono*) traitant les irrégularités passées (*regolarità edilizia*) ;
- la situation concernant le Cadastre (*regolarità catastale*) ;
- les contraintes et privilèges y compris les contraintes paysagères (*vincolo paesaggistico*) ;
- droit de premier refus (*diritto di prelazione*) en faveur de certains particuliers ou entités fixé par contrat ou par statut ;
- si le bien fait partie d'un héritage historique, artistique ou archéologique (*beni di interesse storico, artistico, archeologico*) ;
- dans le cas d'immeubles financés par l'État (*Edilizia Residenziale Pubblica-ERP*), l'existence de certains critères devant être respectés par l'acheteur ou les contraintes relatives au prix ;
- enquêtes sur les futurs travaux public planifiés (routes, autoroutes, lignes à haute tension, aqueducs, etc.) ;
- le certificat de performance énergétique (*attestato di prestazione energetica-APE*) ;
- recherches environnementales – informations historiques relatives aux utilisations précédentes du terrain ;
- informations concernant les litiges avec le voisinage, l'utilisation du bien etc. ;
- le régime patrimonial des vendeurs, si ce sont des particuliers, (*Regime Patrimoniale della Famiglia*) ;
- la capacité juridique du vendeur (si le propriétaire ou l'un des propriétaires est mineur ou frappé d'une incapacité ou s'il s'agit d'une entité juridique) ;
- le régime fiscal de transfert - si le transfert est soumis à l'immatriculation fiscale ou à

- la TVA, l'existence de facilité fiscales, etc. ;
- études physiques - une étude physique du bien devrait être organisée par l'acheteur et effectuée par un arpenteur professionnel agréé, afin d'examiner le bâtiment, les aspects structurels et les systèmes technologiques.

2.2. Par ailleurs, l'acheteur devrait insister pour que le vendeur lui remette deux types de certificat :

- le certificat de conformité (*certificato di agibilità*) ;
- la déclaration de conformité des installations (*dichiarazioni di conformità degli impianti*).

Le *certificato di agibilità* a pour unique fonction de certifier la conformité du bâtiment en matière de la santé, d'hygiène, de sécurité et d'économie d'énergie pour une utilisation à des fins résidentielles, commerciales, de bureau ou industrielles ; il n'atteste pas de la conformité du bâtiment avec les plans et les projets approuvés par l'autorité locale (à savoir sa conformité aux permis de construire (*regolarità edilizia*)). Par conséquent, l'existence d'un *certificato di agibilità* délivré par la mairie ne garantit pas la *regolarità urbanistica ed edilizia*. Pour le caractère « commercialisable » / transférable (*commerciabilità*) d'un bâtiment l'émission du *certificato di agibilità* n'est pas nécessaire et ce dernier n'est pas nécessaire pour rendre l'acte de transfert soit valable. Il convient toutefois de souligner que si un bâtiment est vendu sans le *certificato di agibilità*, les parties doivent convenir de ce point afin d'éviter de futurs litiges.

Le vendeur est tenu de garantir que le bien ne présente pas de défaut, par conséquent, il doit en particulier garantir que les systèmes sont conformes aux règles de sécurité et il sera tenu responsable des préjudices subis par l'acheteur qui seraient dus à une non-conformité aux règles de sécurité des systèmes installés dans le bien vendu.

### 3.Aspects fiscaux. Achat d'un bien résidentiel<sup>3</sup>.

#### 3.A) *L'achat de bien auprès d'un ou plusieurs particuliers*

Les droits de mutation suivants s'appliquent à l'achat de biens immobiliers résidentiels :

- droits de mutation (*imposta di registro*) 9 %
- impôts hypothécaires (*imposta ipotecaria*) 50 euros
- impôts cadastraux (*imposta catastale*) 50 euros

Les droits de mutation sont perçus sur la « valeur fiscale » réévaluée du bien, la « valeur cadastrale » (*valore catastale – prezzo-valore*), plutôt que sur le prix de marché réel payé, dans le cas de transactions entre des particuliers privés ainsi que de transactions pour lesquelles le vendeur est une société lorsque la vente n'est pas soumise à la TVA (à savoir pas un constructeur).

Le *prezzo-valore* aux fins des droits de mutation correspond à la valeur résultant du revenu cadastral multipliée par 126, indépendamment du prix de vente réel. L'impôt minimum s'élève à 1 000 euros.

Si la réduction des impôts liés à la « résidence principale » s'applique (*l'agevolazione prima casa*) :

- droits de mutation (*imposta di registro*) 2%
- impôts hypothécaires (*imposta ipotecaria*) 50 euros
- impôts cadastraux (*imposta catastale*) 50 euros

Dans ce cas, la valeur cadastrale (*prezzo-valore*) du bien sur laquelle les droits de mutation sont perçus est le résultat du revenu cadastral multiplié par 115,5, indépendamment du prix de vente réel. L'impôt minimum s'élève à 1 000 euros.

#### 3.B)*L'achat auprès d'un constructeur (nouveau*

<sup>3</sup> L'achat d'un terrain doit se conformer à différentes règles et impôts qui ne sont pas présentés dans cet article.

*bien ou bien restauré*)<sup>4</sup>

À quelques exceptions près, l'achat auprès d'un constructeur est soumis à la TVA aux taux suivants :

- taux de base 10 % de TVA
- si les *agevolazioni prima casa* s'appliquent

Par ailleurs les impôts suivants sont dus :

- droits de mutation (*imposta di registro*)
- impôts hypothécaires (*imposta ipotecaria*)
- impôts cadastraux (*imposta catastale*)

En bref, le *prezzo-valore* s'applique non seulement à toutes les ventes pour lesquelles les deux parties sont des particuliers privés,

<sup>4</sup> Une loi spéciale (décret législatif n° 122 du 20 juin 2005) fixe les règles en matière d'achat de bien devant être construit ou restauré par un constructeur à titre de protection de l'acheteur, plus particulièrement dans le cas où le constructeur fait faillite entre-temps. En particulier la loi :

- régit le contenu du contrat préliminaire
- fournit l'obligation pour le vendeur d'émettre une garantie de compagnie d'assurance ou de banque pour le remboursement de toute somme payée ou devant être payée avant l'acte notarié final.
- prévoit l'obligation du constructeur de fournir une police d'assurance exemptant la responsabilité de l'acheteur, pendant une période minimum de 10 ans, relative à des dommages dus à l'effondrement complet ou partiel du bâtiment ou relative à de graves défauts de construction
- avant la signature de l'acte notarié final, le prêt contracté par le constructeur pour financer la restauration et l'hypothèque visant à sécuriser le prêt doivent être annulés pour la part vendue
- il est interdit au notaire public de procéder à la signature de l'acte en l'absence du titre juridique confirmant l'annulation du prêt et de l'hypothèque à moins que l'acheteur n'accepte de reprendre le prêt ;
- l'acheteur a un droit de premier refus dans le cas où le bien était vendu aux enchères en raison de la faillite du constructeur si le bien est utilisé par l'acheteur comme résidence principale.

mais également à toutes les ventes de sociétés, d'entreprises ou d'entités qui ne sont pas soumises au régime de TVA jusqu'aux acheteurs qui sont des particuliers privés

#### 4. Impôts après l'achat

Au cours de la période de TVA session et dès la revente les impôts suivants s'appliqueront :

##### *IMU*

Il s'agit d'un impôt payé tous les ans au gouvernement local  
200 euros  
200 euros

##### *Impôt sur les plus-values*

Le vendeur peut avoir à payer un impôt sur les plus-values sur la vente d'un bien. L'impôt sur les plus-values est exigible sur l'élément de « profit » des produits de la vente. La responsabilité du paiement de l'impôt sur les plus-values dépend en partie du caractère commercial ou résidentiel du bien et de l'application ou non d'une exonération (par exemple, l'impôt sur les plus-values n'est pas dû lorsqu'un particulier dispose d'un bien résidentiel qu'il a détenu pendant plus de 5 ans).

##### *Droit de succession ou de donation*

Le droit de succession ou de donation italien peut être exigible respectivement à la mort du propriétaire d'un bien italien ainsi que lorsque le bien est offert du vivant du propriétaire.

##### *Impôt sur le revenu locatif*

Globalement, un particulier ou une société sera assujéti à l'impôt italien sur le revenu généré par un bien italien, que la résidence fiscale de ce particulier ou de cette société soit ou non en Italie.

#### 5. La procédure d'achat d'un bien

##### *Offre d'achat*

Les agents immobiliers insistent généralement auprès des acheteurs pour qu'ils formalisent leur offre par écrit, afin d'indiquer leur intention d'achat pour un prix donné. De manière générale les offres d'achat sont faites en utilisant des formulaires standard (un formulaire standard type est celui préparé par le système des chambres de commerce)



accompagnés d'un dépôt (arrhes).

Une offre d'achat signée fixe des engagements qui sont déjà contraignants pour l'acheteur mais entre-temps le propriétaire est libre d'accepter d'autres offres et il n'y a aucune certitude quant à la conclusion de l'accord. En principe, il conviendrait d'effectuer sa propre étude et un audit d'acquisition avant de signer une offre d'achat, qui inclut des obligations légales n'étant contraignantes que pour la partie faisant l'offre.

Une offre d'achat signée pour acceptation par le propriétaire peut automatiquement acquérir les mêmes effets juridiques qu'un contrat préliminaire, par conséquent il est prudent de recourir à un conseiller professionnel avant de signer. Si cela est possible, il est préférable de procéder directement à la signature d'un contrat préliminaire (voir ci-dessous) plutôt que de passer par toutes les étapes de l'offre d'achat.

#### *Contrat préliminaire*

Une transaction de vente ou d'achat type est composée de deux étapes incluant un « contrat préliminaire » entre l'acheteur et le vendeur. Aux termes de la loi italienne, un contrat préliminaire (*contratto preliminare*, autrement connu sous le nom de « *compromesso* ») est un contrat juridique pleinement contraignant et applicable qui contraint les deux parties à signer un contrat final (acte notarié) avant une certaine date, cela correspond donc à un point de non-retour, lorsque les deux parties s'engagent à finaliser la transaction. Dès la signature du contrat préliminaire, des arrhes (*caparra*) sont versées au propriétaire.

Une ébauche de contrat préliminaire bien rédigée doit indiquer tous les éléments principaux de la vente, tels que le prix, une description détaillée du bien, son adresse, les données des registres des biens immobiliers et la date de l'acte final ; elle devrait contenir toutes les obligations réciproques spécifiques que les parties s'engagent à acquitter avant le transfert du bien.

Des règles spéciales s'appliquent dans le cas

de la vente d'un bien en construction.

#### *Enregistrement du contrat préliminaire*

Afin de sécuriser le niveau maximal de protection pour le futur acheteur il est conseillé d'enregistrer (*trascrizione*) le contrat préliminaire au registre foncier (*Registri Immobiliari*), en particulier dans le cas de dépôts importants et/ou d'une période prolongée entre la signature du contrat préliminaire et la signature de l'acte final et si le vendeur est un homme d'affaires ou une entreprise présentant potentiellement un risque de faillite.

Dans ce cas, tout créancier du vendeur ne pourra plus enregistrer d'hypothèque sur le bien promis à la vente à l'acheteur en vertu d'un contrat préliminaire, ni procéder à une saisie. En d'autres termes à compter de la date d'enregistrement du contrat préliminaire au registre foncier, le bien est réservé pour le futur acheteur et toute transcription ou inscription au registre foncier n'aura aucun effet vis-à-vis de la partie faisant la promesse d'achat.

Par ailleurs l'enregistrement du contrat préliminaire correspond à une protection supplémentaire pour l'acheteur, en cas de violation de contrat par le vendeur : les droits de l'acheteur (tels que le droit de créance en cas de violation de contrat afin d'obtenir le remboursement du dépôt) correspondent au privilège spécial sur les biens, qui sont préférés aux autres créanciers du propriétaire - ou si le vendeur fait faillite.

Les impôts compris dans l'enregistrement du contrat préliminaire sont les suivants :

immatriculation fiscale:

0,50 % du montant des arrhes (*caparra confirmatoria*) 3 % de toute somme versée au titre d'avance du prix total (*acconto prezzo*)

impôt grevant la transcription: 200 euros

droit de timbre de la transcription: 35 euros

L'immatriculation fiscale payée relative au contrat préliminaire sera recouvrée à la

signature de l'acte final.

### *Acte final (rogito notarile)*

Le transfert de propriété se fait par le biais d'un acte signé devant un notaire public. En principe, l'acheteur nomme le notaire public (à ses propres frais).

De manière générale le propriétaire s'attend à recevoir le règlement intégral du prix au moment de la finalisation par le biais de l'acte notarié final. Si cela n'est pas le cas en raison d'un accord entre les parties, le propriétaire s'attendra à obtenir des garanties, telles que : - des billets à ordre pour l'enregistrement d'une hypothèque légale (*ipoteca legale*), d'une vente avec réserve de propriété (*vendita con riserva di proprietà*) selon laquelle lorsque le paiement est échelonné le titre est transféré lors du dernier versement.

Après la signature de l'acte, le notaire public enregistrera celui-ci au centre des impôts (*Agenzia delle Entrate*), paiera les droits de mutation correspondants au nom de l'acheteur et déposera une copie de l'acte aux registres publics de biens immobiliers (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*); une troisième formalité suivant la signature de l'acte consiste à mettre à jour les enregistrements dans le *Catasto - Agenzia del Territorio (voltura catastale)*.

Le transfert de propriété a lieu au moment de la signature de l'acte notarié final de vente et d'achat après quoi la « possession légale » est également transférée à l'acheteur. Il est toutefois possible pour les parties de convenir d'un autre moment pour le transfert de possession.

**Gaetano and Gianluca Sardo, Milano, Italy**

## **Datenschutz Reloaded Die neue Datenschutzgrundverordnung als Chance und Risiko**

Im ersten Moment möchte man meinen, dass 24 Monate ein langer Zeitraum sind, um neue Regeln in einem Unternehmen zu implementieren. Dabei handelt es sich jedoch um einen Irrtum. Unternehmensprozesse innerhalb von 24 Monaten gänzlich zu ändern ist eine Hercules Aufgabe. Was ist passiert? Nach jahrelangem zähem Ringen auf höchster politischer Ebene konnte sich die Europäische Union im Mai 2016 auf eine neue Datenschutzgrundverordnung einigen. Diese ist am 24.5. – weitestgehend unbemerkt – in Kraft getreten. Das „Unbemerktsein“ ist darauf zurückzuführen, dass eine Übergangsfrist von zwei Jahren, nämlich bis zum 25.5.2018 besteht und die neuen Regeln erst zu diesem Zeitpunkt angewendet werden müssen. Nachdem zahlreiche Unternehmen die letzten Jahre ungenutzt verstreichen haben lassen, erkannten sie Anfang 2018, dass zahlreiche Prozesse in den Unternehmen an die neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen.

Wen betrifft eigentlich die neue Datenschutzgrundverordnung? Grundsätzlich muss die Datenschutzgrundverordnung von jeder natürlichen oder juristischen Person, Behörde, Einrichtung oder anderen Stelle, die personenbezogene Daten verarbeitet, eingehalten werden. Personenbezogene Daten liegen vor, wenn eine natürliche Person identifiziert oder identifizierbar ist. Identifizierbar ist eine natürliche Person dann, wenn sie aufgrund einer Kennung, Standortdaten, einer Online-Kennung oder anderen Merkmalen identifiziert werden kann. Zusammengefasst bedeutet das, dass faktisch jedes Unternehmen die Datenschutzgrundverordnung anwenden muss, da faktisch jedes Unternehmen Daten über natürliche Personen verarbeitet.

Schon bisher war es so, dass personenbezogene Daten nur verarbeitet werden dürfen (dazu gehört auch bereits das Erheben und Speichern der Daten), wenn die Verarbeitung für einen konkreten legitimen Zweck erfolgt. Diese Regeln, welche auf der

ursprünglichen Richtlinie aus dem Jahr 1995 gegolten haben (Richtlinie 95/46/EG zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr). Neben diesem konkreten Zweck der Datenverarbeitung müssen auch noch andere Qualitätsgrundsätze eingehalten werden. Bisher war es ausreichend, dass die Verarbeitung nach Treu und Glauben, für einen gewissen Zweck, in möglichst geringem Umfang, richtig, für einen begrenzten Zeitraum und sicher erfolgt. Nunmehr muss die Verarbeitung auch transparent erfolgen. Das bedeutet, dass die jeweils betroffene Person über den Verarbeitungsvorgang vom jeweiligen Verantwortlichen (demjenigen, der entscheidet, dass und wie die Daten verarbeitet werden) gegenüber dem Betroffenen offenlegen muss, wie er die Daten verarbeitet. Bereits diese Änderung der rechtlichen Grundlagen führt dazu, dass Unternehmen ihre Prozesse an die neuen rechtlichen Gegebenheiten anpassen müssen. Es geht jedoch noch weiter. Schon bisher war es für eine wirksame Zustimmung notwendig, dass der jeweilige Betroffene die Erklärung gültig, ohne Zwang und in Kenntnis der Sachlage erklärt hat, dass seine Daten verarbeitet werden dürfen. Diese – schon bisher sehr strengen – Kriterien werden durch die Datenschutzgrundverordnung weiter verschärft. Nunmehr ist es auch zwingend notwendig, dass der Verantwortliche einen Nachweis erbringt, dass er tatsächlich eine wirksame Zustimmungserklärung eingeholt hat.

Darüber hinaus wird in Zukunft auch die Verarbeitung von besonderen Kategorien von Daten (früher: sensible Daten) verschärft. Bei besonderen Kategorien von Daten handelt es sich um Informationen, die besonders schutzwürdig sind. Dabei handelt es sich um Informationen über die rassische und ethnische Herkunft, politische Meinung, religiöse und weltanschauliche Überzeugung, die Gewerkschaftszugehörigkeit, Gesundheitsdaten sowie Daten zum Sexualleben. Neu ist, dass auch genetische und biometrische Daten nunmehr unter die besonderen Kategorien von Daten fallen. Die Verarbeitung von besonderen Kategorien von

Daten ist nur zulässig, wenn der Betroffene in die Verarbeitung eingewilligt hat oder eine gesetzliche Verpflichtung zur Verarbeitung der Daten vorliegt.

Zudem sind strafrechtlich relevante Daten abzugrenzen. Dabei handelt es sich um personenbezogene Daten über strafrechtliche Verurteilungen sowie Straftaten oder damit zusammenhängende Sicherungsmaßnahmen. Die Verarbeitung von strafrechtlich relevanten Daten darf nur unter behördlicher Aufsicht vorgenommen werden oder wenn dies nach dem Unionsrecht oder dem Recht des jeweiligen Mitgliedstaats zulässig ist.

Schon bisher gab es ein Auskunftsrecht des jeweiligen Betroffenen, mit dem er bei Verantwortlichen erfragen konnte, welche Daten über ihn verarbeitet werden. Wie schon bisher ist diese Auskunft einmal im Jahr kostenlos. Neu ist, dass die Frist von acht Wochen auf ein Monat verkürzt wurde. Sollte es sich um eine umfangreiche und komplexe Auskunft handeln, kann der Verantwortliche im Einzelfall die Frist zur Beauskunftung einmalig um weitere zwei Monate verlängern, der Verantwortliche wird dies unter Nennung der Gründe dem Betroffenen binnen eines Monats mitteilen. Eine große Änderung ergibt sich für Unternehmen auch im Zusammenhang mit der Aktualisierung von Daten. Wenn ein Verantwortlicher Daten an einen Dritten weitergibt, ist er verpflichtet den Dritten auch über Änderungen der Daten zu informieren. So soll sichergestellt werden, dass die Datenbestände immer korrekt sind. Noch gravierender wiegt der Umstand, dass der Empfänger der Daten auch über den Umstand informiert werden muss, dass die Daten gelöscht wurden.

Großer Änderungsbedarf bei den Unternehmen herrscht auch im Rahmen der technischen Rahmenbedingungen. So sind die Unternehmer nunmehr verpflichtet, eine Datenübertragbarkeit zu gewährleisten. Der jeweilige Betroffene muss die Möglichkeit haben, die Daten von einem Verantwortlichen zu einem anderen Verantwortlichen mitzunehmen. Dazu muss der jeweilige Verantwortliche technische Schnittstellen implementieren, die die Übertragbarkeit

ermöglichen.

Datenschutzkonforme Grundeinstellungen runden das Bild ab. Die Datenerhebung muss den Prinzipien privacy by default und privacy by design folgen. Das bedeutet, dass die technische Verarbeitung sowie die Vorgabewerte (Defaultwerte) datenschutzfreundlich gestaltet sein müssen. Beispielsweise darf eine Datensammlung erst beginnen, wenn die betroffene Person eine aktive Handlung setzt. Dies kann etwa durch das Setzen eines Häkchens geschehen. Die Verarbeitung der Daten muss darüber hinaus datenschutzfreundlich sein. Personenbezüge müssen, sofern nicht unbedingt notwendig, gelöscht werden (Pseudonymisierung).

Technische Maßnahmen verpflichten den jeweiligen Verantwortlichen, nicht nur vor unrechtmäßigem Zugriff zu schützen, sondern sie müssen auch sicherstellen, dass die Daten immer verfügbar sind.

Auf der organisatorischen Seite sind die Änderungen nicht weniger gravierend. Früher musste der Verantwortliche die Datenverarbeitung bei der Datenschutzbehörde melden. Nunmehr gibt es eine Selbstverpflichtung. Der Verantwortliche muss dokumentieren, welche Verarbeitungsvorgänge im Rahmen seines Unternehmens erfolgen. Dazu muss er nicht nur konkret angeben, wo die Daten herkommen, was mit den Daten passiert und wie lange die Daten gespeichert werden, er muss auch zu den einzelnen Datenverarbeitungsvorgängen klar darlegen, welche organisatorischen und technischen Maßnahmen er zum Schutz ergriffen hat. Unangenehm sind die Folgen, wenn „etwas schief geht“. Die Datenschutzgrundverordnung definiert nicht nur sehr genau, wann eine Verletzung stattgefunden hat (bereits dann, wenn ein Dritter theoretisch Zugriff haben konnte), die Konsequenzen, die den jeweiligen Verantwortlichen treffen, sind drakonisch. Nicht nur, dass der jeweilige Verantwortliche binnen 72 Stunden die Behörde über die Verletzung informieren muss, der Verantwortliche muss auch einen Prozess implementiert haben, die jeweiligen Betroffenen über die Verletzung zu

informieren. Sollte der Aufwand den einzelnen Betroffenen zu informieren zu hoch sein, ist der Verantwortliche verpflichtet, die Verletzung zu veröffentlichen.

Wenn der Verantwortliche besonders viele Daten verarbeitet und ein großes Gefährdungspotenzial für die Betroffenen besteht, muss der Verantwortliche auch eine sogenannte Datenschutzfolgeabschätzung erstellen.

Kontrolliert wird das bei den Verantwortlichen auf zweierlei Arten: Einerseits ist der Verantwortliche selbst verpflichtet – unter gewissen Voraussetzungen – einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen, der intern die korrekte Verarbeitung von Daten prüft. Andererseits hat die jeweilige Aufsichtsbehörde ein umfangreiches Recht, nicht nur die ordnungsgemäße Einhaltung zu prüfen, sondern auch jeden Verstoß zu strafen. Die Strafdrohung ist dabei wahrlich gewaltig, sie beträgt im schlimmsten Fall bis zu EUR 20.000.000,00 oder 4% des weltweiten Jahresumsatzes. Zwar ist für die Zukunft zu erwarten, dass die zuständigen Datenschutzbehörden einen Strafenkatalog erlassen, in dem die jeweiligen Strafen auf die jeweilige Unternehmensgröße angepasst werden, da das Gesetz jedoch vorsieht, dass die Strafen „abschreckend“ sein sollen, liegt es wohl im Interesse der Unternehmen, die Datenschutzgrundverordnung ernst zu nehmen.

All diese Änderungen führen dazu, dass zwar der datenschutzrechtliche Aufwand im Unternehmen größer wird, es ist jedoch auch eine Chance. Unternehmen haben mit den neuen Regeln die einmalige Gelegenheit, Arbeitsabläufe innerhalb des Unternehmens zu bereinigen und in einer nachvollziehbaren Art und Weise zu definieren.

Ob die Unternehmen diese Chance wahrnehmen, wird die Zukunft weisen.

**The General Data Protection Regulation (GDPR) was approved by the EU Parliament on 14th April 2016 and has to be enforced until 25th May 2018 by every natural or legal person, authority or institution processing and holding the personal data of data subjects. The main changes are sharply higher penalties along with new conditions for consent, stricter accountability including records of data processing, data protection impact assessments, data protection by design and for certain companies the appointment of a data protection officer. Besides the GDPR introduces data breach notification, with the obligation to report any data breach within 72 hours. Further a level of security appropriate to the risk has to be ensured, hence specific technical and organisational measures have to be implemented.**

**Markus Dörfler, Vienna, Austria**

## **Business in Israel**

The major interest of the business men is to simplify, as much as possible, the way to establish the framework for the soon execution of their business.

The Israeli companies' system has an enormous advantage: every single business person, meaning a natural person or a corporation, even a registered trust fund, are allowed to incorporate a limited liability company as unipersonal shareholder; in other simple words, every single business entity is entitled to manage its business through an Israeli company.

Even more: corporations could be directors of the Israeli company, acting through a natural person appointed as its proxy for this purpose.

The only one condition is having a registered office in Israel that could be the address of the legal office which represents the Israeli new company.

There is no minimal or maximal capital, not for the registered stock capital and not for the issued capital.

While the company is not issued to the public, is a private company; in such a case, there is another minimal limitation: the number of shareholders shall not exceed the fifty.

For the completion of the incorporation procedures, all the foreign documents must be translated to Hebrew and notarized.

From the above it is understood that the Israeli system of companies has radical advantages: it is not necessary to be Israeli citizen or having an Israeli partner, there are no registered or issued capital limits, the promotor of the company can be its sole director, acting through a local representative, and that to the extent necessary for the administration procedures in Israel.

The Israeli company is not requested to apply at the Israeli Taxes Authorities, except when it starts its business in Israel.

Such Israeli company is allowed to give powers of attorney to any person addressed abroad, and these powers must be notarized.

There is another option: to register an existing foreign company directly in the Companies Registrar as foreign company acting also in Israel.



Regarding the notarization services, as mentioned above, should be highlighted that our office renders such type of services as well.

#### Double Taxation Prevention Treaties

Israel has signed several important treaties for preventing the double taxation of the citizens of the signing parties when they act in both countries.

The Double Taxation Prevention Treaties, where Israeli is one of the signing parties in force, are with the following countries: Uzbekistan, Austria, Ukraine, Azerbaijan, Italy, Ireland, Estonia, U.S.A., Ethiopia, Bulgaria, Belarus, Belgium, Brazil, United Kingdom, Georgia, Jamaica, Germany, Denmark, South Africa, India, Netherlands, Hungary, Vietnam, Taiwan, Greece, Japan, Luxemburg, Latvia, Lithuania, Moldova, Mexico, Malta, Macedonia, China, Singapore, Slovenia, Slovakia, Spain, Poland, Portugal, Philippines, Finland, Panama, Czech Republic, France, Korea, Canada, Croatia, Romaine, Russia, Sweden, Swiss, Thailand, Turkey.

#### International Commerce and Trade Agreements

Israel has also signed important International Commerce and Trade Agreements, with the following countries and unions: The European Union, U.S.A., Mexico, EFTA – European Free Trade Agreement (that today includes Swiss, Norway, Lichtenstein and Island), Turkey, Canada, Mercosur (that today includes Argentina, Brazil, Paraguay and Uruguay).

In addition to the free trade agreements aforesaid, there is a QIZ-Qualifying Industrial Zone agreement to encourage the peace process: the U.S.A. Congress approved an amendment to the law for the implementation of a free trade agreement between Israel, Jordan and the U.S.A., which grants the US President the authority to grant a customs exemption, free trade with Israel for the production of approved industrial zones, in order to encourage cooperation between Israeli companies and Jordanian companies.

#### Taxation of Israeli Companies

In Israel, the corporations and limited liability companies - are subject to corporate income tax on their net profits at a standard tax rate of 25%, and this rate is expected to be reduced to 23% by the year 2018, offering a very low tax rates for companies in the European business area. Since Israel is considered a “startup nation” and a upper level technologies country covering a wide range of production areas, the constant stream of foreign investments enjoys the implementation of the Capital Investment Encouragement Law, 5719-1959, encouraging entrepreneurs to establish factories that will develop the production capacity in Israel with an emphasis on the periphery, improving the balance of imports, exports and absorption of immigrants, while dispersing work and the population. Among the law dispositions, one of the most important means is the granting of tax benefits, reducing considerably the income tax rate on the corporations.

#### Israeli Employment Law

Traditionally, employment law is broken down into individual and collective employment law. Individual employment law refers to the bilateral relationship of the parties to an employment agreement (employer and employee) i.e. the employment agreement. Collective employment law covers, in particular, the law pertaining to collective agreements and works constitutions. The Israeli legal trend is to simplify the employment contracts: the Israeli employer is required to issue for the employee an uniform Notice on Employment Conditions, as it has been set forth in the law, and contracts of employment are specifically executed between the parties in special cases, e.g., when a shares option is granted to the employee; but all of them must consider the accomplishment of the essential employee rights.

During an initial period of six month, both the employer and the employee can terminate the contract of employment without explanation. In any case, a previous expiration notice is required, even from the employer as well from the employee, in a term proportionally to the passed working period, regulated by the law. No surprises are allowed.



As all over the developed countries, being the State of Israel a recognized “start-up nation” all over the world, and because of reasons of labour market policy, employment of foreign employees requires a defined working visa.

## **Amos Thein, Yahus, Israel**

### **Published by:**

ULN united.legal.network.EEIG

Hohenstaufenring 63, 50674 Köln / Cologne - Reg. Cologne HR A 14903

Austria, Belgium, Bulgaria, Czech Republic, Finland, France, Germany, Greece, Hungary, Israel, Italy, Luxembourg, Netherlands, Norway, Poland, Romania, Russia, Slovenia, Spain, Switzerland, United Kingdom, Turkey

### **Authors:**

**Gianluca and Gaetano Sardo**, Avvocato

Via Visconti di Modrone 8/10, 20122 Milano, Italy

**E-mail:** [gaetanosardo@studiolegalesardo.it](mailto:gaetanosardo@studiolegalesardo.it)

**Mag. Markus Dörfler**, Rechtsanwalt

Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Mariahilfer Straße 20, A-1070 Wien/Vienna, Österreich/Austria

**E-Mail:** [office@h-i-p.at](mailto:office@h-i-p.at)

**Amos Thein**, Adv.

Thein Law Firm, Ha’Horesh 4 road, Yahus 5647003 Israel

**E-mail:** [amos@talaw.co.il](mailto:amos@talaw.co.il)