

Kazakhstan Immobiliare e Costruzioni: Un Nuovo Quadro Normativo nel 2026

Alessio Chirumbolo - Legal Counsel Confindustria Asia Centrale e Caucaso

Cari Consociati,

Questo mese la nostra attenzione si concentra sul settore immobiliare e delle costruzioni in Kazakhstan, due settori al centro della strategia di investimento del Paese per il 2026 e che nel corso dell'anno hanno già subito una significativa trasformazione normativa. Il quadro regolatorio è stato profondamente aggiornato, in particolare con l'adozione del nuovo Codice delle Costruzioni, che ha ridefinito gli standard tecnici, la pianificazione urbana e la digitalizzazione dei processi edilizi, nonché con l'entrata in vigore del nuovo Codice Fiscale dal 1° gennaio 2026, che ha introdotto, tra l'altro, un aumento dell'aliquota IVA al 16%. Per le imprese già presenti nel mercato, e per quelle che ne valutano l'ingresso, comprendere tali sviluppi è oggi essenziale. A distanza di alcuni mesi dall'entrata in vigore delle principali riforme, stanno inoltre emergendo i primi effetti pratici per operatori e investitori. Il presente articolo offre una panoramica mirata delle principali novità e delle relative implicazioni operative per gli investitori stranieri, con particolare attenzione alle modalità di acquisizione immobiliare e alle dinamiche operative che caratterizzano l'ingresso nel mercato locale. Astana (Nur-Sultan), Kazakhstan - Un hub regionale in rapida crescita per investimenti e costruzioni. Quadro Normativo 2026 Il Kazakhstan entra nel 2026 con un quadro normativo significativamente aggiornato e già in fase di attuazione.



Le modifiche al Codice Imprenditoriale e le prime disposizioni del nuovo Codice Fiscale sono entrate in vigore il 1° gennaio 2026, introducendo, tra l'altro, un'aliquota IVA standard del 16% e un sistema più articolato di incentivi agli investimenti. Tali interventi sono supportati dagli Ordini ministeriali n. 106 e 107 (ottobre 2025), che individuano costruzioni e immobiliare come settori prioritari. A livello strategico, la Concept of Investment Policy 2024-2029 mira ad attrarre USD 150 miliardi di investimenti diretti esteri, attraverso la digitalizzazione delle procedure e la semplificazione amministrativa.² Il Nuovo Codice delle Costruzioni Il nuovo Codice delle Costruzioni ha rappresentato lo sviluppo più rilevante del recente quadro normativo, introducendo un sistema unitario in sostituzione della precedente disciplina frammentata. Più che una semplice razionalizzazione normativa, il Codice sta già incidendo concretamente sulle modalità di approvazione, gestione e controllo dei progetti, rafforzando i requisiti di conformità e il livello di supervisione da parte delle autorità. Tra gli elementi principali si segnalano un regime di licenze più strutturato, requisiti più stringenti in materia di sicurezza sismica, maggiori tutele per i residenti nei progetti di riqualificazione, obblighi di garanzia più estesi per i costruttori e la progressiva digitalizzazione dei registri edilizi, con integrazione BIM prevista per il 2027. Dal punto di vista operativo, i tempi di rilascio delle licenze per operatori stranieri continuano nella prassi a superare quelli previsti dalla legge, attestandosi generalmente tra i due e i tre mesi, con obbligo di legalizzazione o apostille per la documentazione estera. Cantieri in attività ad Astana: il Kazakhstan registra un'urbanizzazione in rapida accelerazione³. Proprietà Immobiliare per Investitori Stranieri Gli investitori stranieri possono acquisire e detenere la piena proprietà di immobili residenziali e commerciali in Kazakhstan, con diritti pienamente opponibili ai terzi. Tuttavia, oltre a questo principio generale, il quadro giuridico e operativo presenta alcune complessità che meritano particolare attenzione. I proprietari stranieri sono soggetti agli obblighi locali in materia di registrazione, fiscalità e conformità alle destinazioni d'uso urbanistiche stabilite a livello municipale. Permane un divieto assoluto di proprietà dei terreni da parte di soggetti stranieri. L'accesso al suolo avviene pertanto attraverso contratti di locazione a lungo termine (fino a 49 anni) o mediante diritti d'uso concessi dalle autorità locali. Questa distinzione tra proprietà dell'immobile e diritti sul terreno rappresenta uno degli elementi strutturali più rilevanti del mercato immobiliare kazako e richiede un'attenta pianificazione legale, soprattutto nei progetti di sviluppo. Sotto il profilo finanziario, è inoltre opportuno considerare che l'accesso al credito bancario locale può essere subordinato a requisiti aggiuntivi, quali la costituzione di una società locale, la prestazione di garanzie su beni registrati in Kazakhstan e, in alcuni casi, il rilascio di garanzie da parte della capogruppo estera. Sebbene il sistema

bancario locale sia sempre più aperto a operazioni con partecipazione straniera, condizioni di finanziamento, pacchetti di garanzie e meccanismi di enforcement devono essere valutati caso per caso.

Nella prassi, gli investimenti immobiliari sono generalmente strutturati tramite società locali (TOO o AO), entrambe ammissibili con partecipazione straniera al 100%.
4. Licenze Edilizie: Opzioni per le Imprese Estere
Le attività di costruzione richiedono una licenza kazaka, supportata da requisiti di esperienza tecnica, presenza locale e track record progettuale. Gli investitori stranieri operano tipicamente attraverso una filiale, una società locale o una joint venture con partner locali. La scelta della struttura non dipende unicamente da considerazioni regolatorie, ma anche da fattori quali il finanziamento del progetto, la distribuzione dei rischi e la strategia di uscita. In termini pratici, la filiale rappresenta spesso la soluzione più efficiente per l'esecuzione di singoli progetti, mentre la società locale è generalmente preferita per investimenti di lungo periodo.
5. Incentivi agli Investimenti
Il sistema vigente prevede un regime di incentivi articolato in funzione della dimensione e del valore strategico dell'investimento. Nella prassi, l'accesso a tali incentivi è sempre più legato alla qualità complessiva del progetto, inclusi aspetti quali creazione di occupazione, contenuto locale e impatto economico di lungo periodo, piuttosto che esclusivamente al valore finanziario dell'investimento. Il sistema è supportato da una piattaforma digitale nazionale e da meccanismi di fast-track ("green corridor") per i progetti qualificati. Sviluppo residenziale moderno ad Astana: settore target nell'ambito della Concept 2024-20296. Tutele degli Investitori
Le recenti riforme hanno introdotto garanzie procedurali rafforzate, limitando, tra l'altro, i poteri ispettivi delle autorità amministrative. Il Kazakistan ha ratificato la Convenzione di New York e adottato la Legge Modello UNCITRAL. Il Centro Finanziario Internazionale di Astana (AIFC) offre un sistema basato sul diritto inglese, con corte indipendente e centro arbitrale internazionale.
7. Regime Fiscale
Il quadro fiscale prevede un'aliquota IRES del 20%, un'imposta immobiliare pari all'1,5%, un'IVA al 16% in vigore dal 1° gennaio 2026 e una ritenuta sui dividendi del 15%,

generalmente riducibile tramite trattati internazionali.
8. Alatau City: Nuova Zona a Status Speciale
Il progetto di Alatau City rimane in fase di sviluppo legislativo, ma potrebbe introdurre ulteriori garanzie di stabilità normativa e rappresentare un nuovo punto di ingresso strategico per gli investitori.
9. Considerazioni Conclusive
Il Kazakistan offre oggi un quadro normativo più strutturato, digitalizzato e orientato agli investitori, già in fase avanzata di implementazione. Allo stesso tempo, le dinamiche pratiche di ingresso nel mercato, in particolare per quanto riguarda la strutturazione degli investimenti immobiliari, i diritti sul terreno e l'accesso al

finanziamento, richiedono un'attenta pianificazione legale e commerciale. Gli investitori dovrebbero, in particolare, verificare i trattati applicabili, strutturare correttamente i veicoli societari, garantire la conformità alle licenze, negoziare contratti di investimento per operazioni rilevanti e prevedere adeguate clausole arbitrali. Le recenti riforme rappresentano un progresso significativo, ma la loro effettiva implementazione resta il principale fattore critico per gli operatori stranieri.

L'autore è Legal Counsel di Confindustria Asia Centrale e Caucaso. Il presente articolo è fornito a fini meramente informativi e non costituisce, né deve essere interpretato come, parere legale, fiscale o altra consulenza professionale. I lettori sono invitati a rivolgersi al Dipartimento Legale di Confindustria Asia Centrale e Caucaso per qualsiasi approfondimento o esigenza specifica.

