BE VIETNAM WISE · FARE AFFARI IN VIETNAM

La guida per investitori esteri e vietnamiti

Capitolo 1 di 11

Quadro normativo degli investimenti e accesso al mercato

Tutto il resto di questa guida poggia sul quadro normativo illustrato in questo capitolo. Prima di scegliere un tipo di società, prendere in locazione un terreno o assumere personale, un investitore estero deve sapere se il settore è aperto, quali approvazioni richiede il progetto, chi le rilascia, quali incentivi sono disponibili e quale tutela la legge e i trattati accordano all'investimento.

Rivisto il 26 novembre 2026. Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam.

Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale. Aliquote, soglie e procedure cambiano: prima di agire, confermi ogni punto importante con l'autorità competente o con un avvocato abilitato a prestare servizi legali in Vietnam. L'edizione italiana è tradotta dall'edizione inglese; fa fede soltanto il testo vietnamita delle leggi.

Per leggere online, con gli aggiornamenti, i collegamenti e Lawbot: https://bewiseapps.com/fare-affari-in-vietnam/quadro-giuridico-degli-investimenti/

© Be Wise Apps

Indice

1	Presentazione del capitolo
1.1	La Legge sugli investimenti del 2025
1.2	L’accesso al mercato per gli investitori esteri
1.3	Forme di investimento
1.4	Il certificato di registrazione dell’investimento
1.5	L’approvazione della politica di investimento
1.6	Incentivi agli investimenti
1.7	Garanzie e trattati sugli investimenti
1.8	Comunicazioni e obblighi periodici

Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale. Aliquote, soglie e procedure cambiano: prima di agire, confermi ogni punto importante con l’autorità competente o con un avvocato abilitato a prestare servizi legali in Vietnam. L’edizione italiana è tradotta dall’edizione inglese; fa fede soltanto il testo vietnamita delle leggi.

CAPITOLO 1 DI 11

Quadro normativo degli investimenti e accesso al mercato

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

IN SINTESI

Normativa applicabile

- Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti (in vigore dal 1° marzo 2026; l'articolo 7 e l'allegato sui settori di attività soggetti a condizioni dal 1° luglio 2026)
- Decreto n. 96/2026/ND-CP del 31 marzo 2026, di attuazione della Legge sugli investimenti (elenco per l'accesso al mercato nell'Allegato I)
- Legge n. 59/2020/QH14 sulle imprese, modificata dalla Legge n. 76/2025/QH15
- Legge n. 24/2026/QH16 (modifica l'elenco dei settori di attività soggetti a condizioni dal 1° marzo 2027)

Con chi avrà a che fare

- Ministero delle Finanze (MOF): politica degli investimenti, istruttoria dei progetti di competenza del Primo ministro, Sistema nazionale di informazione sugli investimenti
- Dipartimenti provinciali delle Finanze: certificati di registrazione dell'investimento (IRC) e registrazione delle imprese al di fuori delle zone
- Comitati di gestione dei parchi industriali, delle zone di trasformazione per l'esportazione, delle zone ad alta tecnologia e delle zone economiche: IRC per i progetti situati al loro interno
- L'Assemblea nazionale, il Primo ministro e i presidenti dei Comitati popolari provinciali: approvazione della politica di investimento, secondo la categoria del progetto

Dati chiave

Settori chiusi agli investitori esteri	**23**
Settori aperti a condizioni	**62**
Settori di attività soggetti a condizioni (tutti gli investitori)	**142 (137 dal 1° marzo 2027)**
Termine per la decisione sull'IRC	**10 giorni lavorativi**
Prima la costituzione, l'IRC entro	**12 mesi**
Durata del progetto	**Fino a 50 anni (70 in alcuni casi)**
Trattati bilaterali di investimento in vigore	**45**

Cosa è cambiato nel 2025–2026

- La Legge n. 143/2025/QH15 ha sostituito la Legge sugli investimenti del 2020 il 1° marzo 2026 e il Decreto n. 96/2026/ND-CP ha sostituito il Decreto n. 31/2021/ND-CP.
- Un investitore estero può ora costituire prima la società e ottenere l'IRC entro 12 mesi (articolo 19).
- Una procedura speciale di investimento (articolo 28) consente ai progetti ammissibili situati nelle zone di non richiedere l'approvazione della politica di investimento, i rapporti di impatto ambientale e i permessi di costruire, a fronte di un impegno scritto.
- Nel 2025 il Ministero delle Finanze ha incorporato il Ministero della Pianificazione e

degli Investimenti; ora sono i Dipartimenti provinciali delle Finanze a rilasciare gli IRC.

- La Legge n. 24/2026/QH16 rivede l'elenco dei settori di attività soggetti a condizioni dal 1° marzo 2027.

A chi si rivolge questo capitolo. Gli investitori esteri (cittadini stranieri e organizzazioni costituite secondo un diritto straniero) e le società vietnamite detenute per oltre il 50% da investitori esteri seguono le regole per gli investitori esteri: l'elenco per l'accesso al mercato e l'IRC. Gli investitori vietnamiti, e le società con una partecipazione estera pari o inferiore al 50%, registrano soltanto la società e sono soggetti alle condizioni settoriali che valgono per tutti.

Perché questo capitolo viene per primo

Il Vietnam accoglie gli investimenti esteri secondo il criterio della lista negativa: un investitore estero può svolgere attività in qualsiasi settore che la legge non chiuda o non limiti e, nei settori aperti, gode del medesimo accesso al mercato di un investitore vietnamita. Questo unico principio, sancito dagli articoli 5 e 8 della Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti, spiega gran parte di quanto segue. Le differenze pratiche tra un investitore estero e uno nazionale sono l'elenco per l'accesso al mercato, la procedura del certificato di registrazione dell'investimento (IRC) per i progetti a guida estera e le regole distinte sui diritti d'uso del suolo e sulla proprietà di abitazioni, trattate nel capitolo 5.

La legge oggi in vigore è nuova. La Legge n. 143/2025/QH15 è stata approvata l'11 dicembre 2025 ed è entrata in vigore il 1° marzo 2026, sostituendo la Legge n. 61/2020/QH14; il suo principale decreto di attuazione è il Decreto n. 96/2026/ND-CP del 31 marzo 2026. Contestualmente sono cambiate anche le istituzioni: nel 2025 il Ministero delle Finanze ha incorporato il Ministero della Pianificazione e degli Investimenti, sicché gli IRC sono ora rilasciati dai Dipartimenti provinciali delle Finanze (o dai comitati di gestione delle zone) anziché dai Dipartimenti della Pianificazione e degli Investimenti. Le guide meno recenti, e molti siti web, utilizzano ancora le vecchie denominazioni e i vecchi numeri di legge.

Chi è considerato investitore estero

L'articolo 3 della Legge sugli investimenti definisce investitore estero la persona fisica di cittadinanza straniera o l'organizzazione costituita secondo un diritto straniero. Una società vietnamita con azionisti esteri è un'organizzazione economica a capitale estero, ma deve rispettare le condizioni e le procedure previste per gli investitori esteri quando effettua ulteriori investimenti soltanto se gli investitori esteri detengono più del 50% del suo capitale sociale (articolo 20), oppure se una società di questo tipo, da sola o insieme a investitori esteri, ne detiene più del 50%. Al di sotto o in corrispondenza di tale soglia investe come investitore nazionale. La soglia del 50% rileva quindi per ogni joint venture e ogni acquisizione ed è illustrata in La Legge sugli investimenti del 2025.

Le quattro domande a cui ogni progetto deve rispondere

Il settore è aperto? L'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP elenca 23 settori chiusi agli investitori esteri e 62 aperti solo a condizioni quali un limite alla partecipazione, una forma di investimento obbligatoria o un partner vietnamita. Oltre all'accesso al mercato, i settori di attività soggetti a condizioni di cui all'articolo 7 (142 dal 1° luglio 2026 ai sensi della Risoluzione n. 66.17/2026/NQ-CP; 137 dal 1° marzo 2027) richiedono a chiunque, estero o vietnamita, una licenza, un certificato o un'approvazione. Si veda Accesso al mercato per gli investitori esteri.

Quale forma di investimento? Una nuova società vietnamita, l'ingresso nel capitale di una società esistente, un contratto di cooperazione commerciale (BCC) senza costituzione di una società, oppure un partenariato pubblico-privato per le infrastrutture. Ciascuna ha un proprio percorso di registrazione, illustrato in Forme di investimento, mentre i tipi di società sono trattati nel capitolo 2.

Quali approvazioni? La maggior parte dei progetti a guida estera necessita di un IRC, deciso entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione di un fascicolo valido. Una minoranza di categorie di progetti, principalmente quelli che riguardano terreni dello Stato, abitazioni, infrastrutture o settori sensibili, richiede inoltre, in via preliminare, l'approvazione della politica di investimento. Entrambe sono illustrate in Il certificato di registrazione dell'investimento e in L'approvazione della politica di investimento.

Quali incentivi e quale tutela? Le aliquote agevolate dell'imposta sul reddito delle società del 10% o del 17%, le esenzioni fiscali temporanee, le agevolazioni sui dazi all'importazione e sul canone di locazione del suolo, gli incentivi speciali per i progetti di grandissime dimensioni e il sostegno in denaro del Fondo di sostegno agli investimenti sono trattati in Incentivi agli investimenti. Le garanzie previste dal capo II della legge contro la nazionalizzazione e i requisiti di prestazione, nonché la rete di trattati che le sostiene, sono illustrate in Garanzie degli investimenti e trattati.

Che cosa è cambiato nel 2025 e nel 2026

Tre riforme sono le più rilevanti. In primo luogo, un investitore estero può ora costituire la società prima di ottenere l'IRC, a condizione che l'IRC segua entro 12 mesi e che il progetto non abbia inizio prima di allora (articolo 19). In secondo luogo, una procedura speciale di investimento ai sensi dell'articolo 28 consente ai progetti situati in parchi industriali, parchi ad alta tecnologia, zone per la tecnologia digitale, zone di libero scambio, nel centro finanziario internazionale e nelle zone economiche di non richiedere l'approvazione della politica di investimento, la valutazione tecnologica, il rapporto di valutazione dell'impatto ambientale, la pianificazione di dettaglio e i permessi di costruire, in cambio di un impegno scritto e di un'ispezione successiva, con rilascio dell'IRC in 15 giorni lavorativi. In terzo luogo, il regime degli incentivi è stato ricostruito attorno alla Legge n. 67/2025/QH15 sull'imposta sul reddito delle società, sicché un nuovo progetto in un parco industriale non ha più diritto a un incentivo fiscale in ragione della sola ubicazione.

Anche gli obblighi di comunicazione sono diventati più stringenti: l'articolo 47 della legge e l'articolo 94 del Decreto n. 96/2026/ND-CP impongono relazioni trimestrali e annuali sul progetto tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti, trattate in Comunicazioni e obblighi periodici. Un'ulteriore legge di modifica, la n. 24/2026/QH16, rivede l'elenco dei settori di attività soggetti a condizioni dal 1° marzo 2027: è quindi opportuno verificare nuovamente l'elenco prima dell'avvio di un progetto nel 2027.

Come utilizzare questo capitolo

Se il Vietnam è per Lei una realtà nuova, segua le sezioni nell'ordine. Se sa già che il Suo settore è aperto e deve scegliere tra una nuova società e un'acquisizione, passi direttamente a Forme di investimento e poi al capitolo 2: Costituzione della società. Ogni sezione si chiude con le relative FAQ, le fonti ufficiali e una domanda che può rivolgere direttamente a Lawbot sulla Sua situazione specifica.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15 e Decreto n. 96/2026/ND-CP — https://vbpl.vn
- Gazzetta ufficiale (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Ministero delle Finanze — https://mof.gov.vn
- Portale nazionale del registro delle imprese — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Vietnam Law & Legal Forum (informazione ufficiale in lingua inglese sulla nuova legislazione) — https://vietnamlawmagazine.vn
- Ministero dell'Industria e del Commercio (licenze commerciali e per la vendita al dettaglio, commercio elettronico) — https://moit.gov.vn
- OMC: elenco degli impegni specifici del Viet Nam in materia di servizi — https://www.wto.org
- Banca di Stato del Vietnam (partecipazione estera negli enti creditizi) — https://www.sbv.gov.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): decreti e risoluzioni in materia di investimenti — https://chinhphu.vn
- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (amministrazione fondiaria) — https://mae.gov.vn
- Dipartimento delle imposte (presso il Ministero delle Finanze) — https://gdt.gov.vn
- OCSE: regole modello del Secondo Pilastro e linee guida amministrative — https://www.oecd.org
- UNCTAD Investment Policy Hub: accordi internazionali di investimento del Viet Nam — https://investmentpolicy.unctad.org/international-investment-agreements/countries/229/viet-nam
- Ministero della Giustizia (coordinamento delle controversie tra investitori e Stato) — https://moj.gov.vn
- Centro internazionale di arbitrato del Vietnam — https://www.viac.vn
- Convenzione di New York sull'arbitrato: Stati contraenti — https://www.newyorkconvention.org
- Ufficio nazionale di statistica — https://www.gso.gov.vn

CAPITOLO 1 · SEZIONE 1.1 DI 8

La Legge sugli investimenti del 2025: ambito di applicazione, chi è considerato investitore estero, la regola del 50% e le autorità competenti

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- La Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti è entrata in vigore il 1° marzo 2026 e ha sostituito la Legge n. 61/2020/QH14; il Decreto n. 96/2026/ND-CP del 31 marzo 2026 ne dà attuazione e contiene l'elenco per l'accesso al mercato degli investitori esteri.
- Un investitore estero è un cittadino straniero o un'organizzazione costituita secondo un diritto straniero; una società vietnamita segue le regole per gli investitori esteri solo quando gli investitori esteri detengono più del 50% del suo capitale sociale (articolo 20).
- Il criterio del 50% si applica in ogni fase: alla costituzione, a ogni nuovo progetto, a ogni conferimento di capitale o acquisto di azioni e a ogni successiva cessione che porti la partecipazione al di là della soglia.
- Il Ministero delle Finanze dirige la gestione statale degli investimenti; i Dipartimenti provinciali delle Finanze e i comitati di gestione delle zone rilasciano gli IRC; l'approvazione della politica di investimento spetta, secondo la categoria, all'Assemblea nazionale, al Primo ministro o al presidente del Comitato popolare provinciale.
- Tutte le pratiche si presentano online tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti e il Portale nazionale di registrazione delle imprese; i documenti muniti di apostille sono accettati dall'11 settembre 2026.

Che cosa disciplina la legge e quale posto occupa

La Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti, approvata dall'Assemblea nazionale l'11 dicembre 2025 e in vigore dal 1° marzo 2026, disciplina gli investimenti imprenditoriali in Vietnam da parte di investitori vietnamiti ed esteri e gli investimenti all'estero da parte di investitori vietnamiti. Il suo articolo 7, e l'allegato dei settori di attività soggetti a condizioni a esso unito, si applicano dal 1° luglio 2026. Ha sostituito la Legge n. 61/2020/QH14, che a sua volta aveva sostituito la legge del 2014, e trova attuazione principalmente nel Decreto n. 96/2026/ND-CP del 31 marzo 2026, che ha sostituito il Decreto n. 31/2021/ND-CP. L'Allegato I di tale decreto contiene l'elenco per l'accesso al mercato degli investitori esteri; il decreto fissa inoltre le soglie per gli incentivi speciali, le aliquote dei depositi per i progetti che utilizzano terreni dello Stato, le procedure di dettaglio per il certificato di registrazione dell'investimento e per l'approvazione della politica di investimento, nonché i modelli di comunicazione.

La legge è la norma di accesso, non l'intero corpus normativo con cui un investitore si confronta. La società è disciplinata dalla Legge n. 59/2020/QH14 sulle imprese, come modificata dalla Legge n. 76/2025/QH15 (capitolo 2); il suolo dalla Legge fondiaria n. 31/2024/QH15 (capitolo 5); le imposte dalle leggi sull'imposta sul reddito delle società, sull'IVA, sull'imposta sul reddito delle persone fisiche e sull'amministrazione fiscale, riscritte nel 2024 e nel 2025 (capitolo 3); il lavoro dal Codice del lavoro (capitolo 4); e ciascun settore regolamentato dalla propria legge e dalla licenza che questa prescrive. Un'ulteriore legge di modifica, la n. 24/2026/QH16, entra in vigore il 1º marzo 2027 e rivede l'elenco dei settori di attività soggetti a condizioni.

Come leggere una citazione normativa vietnamita

Gli atti normativi vietnamiti si citano per numero, anno e organo di emanazione. *Legge n. 143/2025/QH15* è la 143ª legge della quindicesima Assemblea nazionale (Quốc hội khóa XV), approvata nel 2025; una legge del 2026 reca la sigla *QH16*. *Decreto n. 96/2026/ND-CP* è il 96º decreto del Governo (Nghị định, Chính phủ) nel 2026. *Circolare n. 38/2026/TT-NHNN* è una circolare (Thông tư) della Banca di Stato (Ngân hàng Nhà nước); *TT-BTC* contraddistingue una circolare del Ministero delle Finanze. *Risoluzione n. 198/2025/QH15* è una risoluzione dell'Assemblea nazionale, che può contenere norme giuridiche. Una *Decisione* (Quyết định, QĐ-TTg) del Primo ministro fissa elenchi e programmi. Le leggi prevalgono sui decreti e i decreti sulle circolari; quando un decreto non è ancora stato sostituito dopo l'entrata in vigore di una nuova legge, le sue disposizioni continuano ad applicarsi nella misura in cui sono compatibili con la legge. Fa fede soltanto il testo vietnamita. La Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn) indica lo stato di vigenza di ciascun atto e la Gazzetta ufficiale (congbao.chinhphu.vn) la sua data di pubblicazione.

Chi è investitore estero

L'articolo 3 della legge definisce **investitore estero** la persona fisica di cittadinanza straniera, o l'organizzazione costituita secondo un diritto straniero, che effettua investimenti imprenditoriali in Vietnam. Un **investitore nazionale** è un cittadino vietnamita o un'organizzazione costituita secondo il diritto vietnamita priva di soci o azionisti esteri. Tra le due figure si colloca l'**organizzazione economica a capitale estero** (tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài): una società costituita in Vietnam che ha almeno un socio o azionista estero.

L'articolo 20 stabilisce quando un'organizzazione economica a capitale estero è trattata come investitore estero. Essa deve soddisfare le condizioni e seguire le procedure previste per gli investitori esteri quando costituisce una nuova società, effettua un conferimento di capitale o acquista azioni di un'altra società, oppure investe nell'ambito di un contratto di cooperazione commerciale, in tre casi: quando investitori esteri detengono più del 50% del suo capitale sociale (oppure, in una società in nome collettivo, la maggioranza dei soci illimitatamente responsabili è costituita da persone fisiche straniere); quando una società della prima categoria detiene, da sola o insieme a investitori esteri, più del 50% del suo capitale sociale; oppure quando investitori esteri e tali società detengono congiuntamente più del 50%. In ogni altro caso essa investe come investitore nazionale. Il criterio riguarda il capitale sociale detenuto, ricostruito lungo la catena societaria, e non i diritti di voto o il controllo del consiglio, e si applica al momento di ciascun atto di investimento.

La regola del 50% in ciascuna fase dell'investimento

Fase	Investitore estero o società oltre il 50%	Società pari o inferiore al 50%, o investitore vietnamita
Accesso al mercato	Si applica l'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP: 23 settori chiusi, 62 settori soggetti a condizioni	Non soggetta all'elenco per l'accesso al mercato; le condizioni settoriali dell'art. 7 si applicano a tutti
Nuovo progetto	Certificato di registrazione dell'investimento obbligatorio (art. 26)	Nessun IRC; approvazione della politica di investimento solo nei casi dell'art. 24
Ingresso nel capitale di una società vietnamita	Registrazione ex art. 21 se la partecipazione aumenta in un settore soggetto a condizioni, supera o cresce oltre il 50%, o se si detengono terreni sensibili	Nessuna registrazione ex art. 21
Flussi di capitale	Conto capitale per investimenti; regole sul trasferimento degli utili (capitolo 6)	Conti ordinari; un investitore vietnamita può utilizzare il conto per la propria valuta estera
Suolo	Locazione dallo Stato, sublocazione in un parco industriale o acquisizione di una società titolare di terreni; nessun diritto d'uso del suolo per le persone fisiche straniere	Accesso al suolo in tutte le forme previste dalla Legge fondiaria
Comunicazioni	Relazioni trimestrali e annuali sul progetto (art. 47)	Comunicazione prima di attuare un progetto; le stesse relazioni ove esista un progetto
Controversie	Può scegliere l'arbitrato estero o internazionale (art. 13)	Solo arbitrato o tribunali vietnamiti, salvo che sia coinvolta una parte estera

ESEMPIO PRATICO

Una società commerciale giapponese e un distributore vietnamita: 49%, 51% o 50%

Un gruppo giapponese e un'impresa familiare vietnamita intendono costituire una joint venture per distribuire materiali di consumo industriali. Devono scegliere tra 49/51, 51/49 e 50/50. Esempio illustrativo; le condizioni di accesso al mercato per la distribuzione all'ingrosso sono soddisfatte in ciascun caso.

49% giapponese	La joint venture si colloca alla soglia o al di sotto di essa. Non necessita di IRC per i propri futuri magazzini, investe come investitore nazionale e non è soggetta alla registrazione ex articolo 21 quando in seguito acquista un distributore regionale. Il partner giapponese si affida allo statuto per tutelarsi: materie riservate, seggi in consiglio e un'opzione di vendita (put) (capitolo 2, sezione 2.4).

51% giapponese	La joint venture è un investitore estero per ogni passaggio successivo: IRC per ogni nuovo progetto, registrazione ex articolo 21 quando acquisisce un distributore regionale i cui settori sono soggetti a condizioni o quando la sua partecipazione supera il 50%, conto capitale per investimenti e relazioni trimestrali. In cambio, il partner giapponese controlla le delibere ordinarie, ma non le materie che richiedono il 65% e il 75%.
50% / 50%	Alla soglia, non oltre: trattamento da investitore nazionale. Il rischio di stallo decisionale (deadlock) è elevato, sicché lo statuto deve prevedere meccanismi di voto decisivo, di escalation e di compravendita incrociata (buy-sell), e l'ufficio di registrazione applicherà le soglie dello statuto così come sono scritte.
Una cessione successiva	Se tre anni dopo il partner vietnamita cede il 2% al gruppo giapponese, la cessione stessa richiede la registrazione ex articolo 21 (partecipazione che sale oltre il 50%), la joint venture diventa un investitore estero per i progetti successivi e il cedente vietnamita è tassato sulla plusvalenza come reddito ordinario, mentre un cedente societario estero pagherebbe il 2% del corrispettivo lordo.

L'opzione per i cittadini con doppia cittadinanza prevista dal Decreto n. 96/2026/ND-CP consente a un cittadino vietnamita che possiede anche una cittadinanza straniera di scegliere l'uno o l'altro regime; la scelta si effettua al momento della registrazione e disciplina le successive procedure dell'investitore.

Parità di trattamento, e dove stanno le differenze

L'articolo 5 impone allo Stato di trattare gli investitori in modo paritario e di tutelarne i beni e i redditi leciti, e il capo II della legge accorda a ogni investitore le medesime garanzie contro la nazionalizzazione e i requisiti di prestazione (Garanzie degli investimenti e trattati). Le differenze pratiche per un investitore estero sono dunque procedurali e settoriali, più che di principio: l'elenco per l'accesso al mercato, l'IRC e le relative comunicazioni, il conto capitale per investimenti, il regime del suolo, la licenza commerciale di cui un operatore commerciale a capitale estero necessita per la distribuzione e la vendita al dettaglio, la revisione contabile obbligatoria e i limiti settoriali alla partecipazione nei settori bancario, delle telecomunicazioni, dell'aviazione, dell'editoria e in pochi altri comparti. Un investitore che comprende tali differenze può pianificare tenendone conto; un investitore che presume che il Vietnam guardi al capitale estero con sospetto finirà per adottare strutture eccessivamente complesse.

Le autorità con cui avrà a che fare

La riorganizzazione del Governo del 2025 ha cambiato le denominazioni di gran parte degli uffici. Il **Ministero delle Finanze** (MOF), che ha incorporato l'ex Ministero della Pianificazione e degli Investimenti, dirige la gestione statale degli investimenti ai sensi dell'articolo 44 della legge: elabora la politica degli investimenti, esamina i progetti per il Primo ministro, gestisce il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti, pubblica le condizioni di accesso al mercato e sovrintende alle zone economiche. La gestione statale dei parchi industriali è passata al **Ministero dell'Industria e del Commercio** il 15 settembre 2026 ai sensi della Risoluzione governativa n. 66.25/2026/NQ-CP, che si applica fino al 28 febbraio 2027 salvo proroga; i comitati di gestione delle zone che rilasciano gli IRC

all'interno dei parchi non sono interessati (Parchi industriali e zone economiche). All'interno del ministero, l'Agenzia per gli investimenti esteri si occupa della politica e delle statistiche sugli investimenti diretti esteri.

A livello provinciale, l'articolo 27 attribuisce al **Dipartimento delle Finanze** (Sở Tài chính) la competenza sugli IRC per i progetti situati al di fuori delle zone e sulle registrazioni ex articolo 21, e al **comitato di gestione** (Ban Quản lý) di ciascun parco industriale, zona di trasformazione per l'esportazione, zona ad alta tecnologia o zona economica la competenza sui progetti situati al suo interno. Presso il Dipartimento delle Finanze ha sede anche l'ufficio di registrazione delle imprese. L'**approvazione della politica di investimento** spetta all'Assemblea nazionale, al Primo ministro o al presidente del Comitato popolare provinciale secondo la categoria del progetto (articolo 25), con istruttoria condotta dal Dipartimento delle Finanze o, per i progetti di competenza del Primo ministro, dal ministero. Il **Dipartimento delle imposte** (Cục Thuế, già Direzione generale delle imposte), sotto il Ministero delle Finanze, amministra le imposte; la **Banca di Stato del Vietnam** il conto capitale e i prestiti esteri; il **Ministero degli Affari interni** la politica del lavoro e i Comitati popolari provinciali i permessi di lavoro; il **Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente** il suolo e le autorizzazioni ambientali; e il **Ministero dell'Industria e del Commercio** le licenze commerciali, l'energia, il petrolio e, dal 15 settembre 2026, la geologia e i minerali. Il capitolo 1 delle FAQ per gli investitori e la pagina Link utili riportano i siti web e i recapiti.

Quale autorità fa che cosa

Fase	Autorità	Base giuridica
Approvazione della politica di investimento (ove richiesta)	Assemblea nazionale, Primo ministro o presidente del Comitato popolare provinciale; comitati di gestione delle zone per i progetti di livello provinciale situati nelle loro zone	Artt. 24 e 25, Legge sugli investimenti
Certificato di registrazione dell'investimento	Dipartimento provinciale delle Finanze (fuori dalle zone); comitato di gestione della zona (all'interno delle zone)	Art. 27, Legge sugli investimenti; Decreto n. 96/2026/ND-CP
Registrazione di un conferimento di capitale o di un acquisto di azioni	Dipartimento provinciale delle Finanze	Art. 21, Legge sugli investimenti
Certificato di registrazione dell'impresa	Ufficio di registrazione delle imprese del Dipartimento provinciale delle Finanze, tramite il Portale nazionale di registrazione delle imprese	Legge sulle imprese; Decreto n. 168/2025/ND-CP come modificato dal Decreto n. 296/2026/ND-CP
Relazioni trimestrali e annuali sul progetto	Autorità di registrazione degli investimenti e ufficio statistico locale, tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti	Art. 47, Legge sugli investimenti; art. 94, Decreto n. 96/2026/ND-CP
Incentivi agli investimenti	Indicati nell'IRC; richiesti alle autorità fiscali, doganali e fondiarie	Artt. da 15 a 18, Legge sugli investimenti; Legge sulla CIT; Legge sui dazi all'esportazione e all'importazione; Legge fondiaria

Fase	Autorità	Base giuridica
Controversie tra investitori e Stato	Prima negoziazione e mediazione; arbitrato o tribunali vietnamiti salvo diversa previsione di un contratto o di un trattato; coordinamento ai sensi della Decisione n. 14/2020/QD-TTg	Art. 13, Legge sugli investimenti

Deposito telematico e documenti provenienti dall'estero

Le domande di IRC e le relazioni sugli investimenti si presentano tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti, e gli adempimenti societari tramite il Portale nazionale di registrazione delle imprese (dangkykinhdoanh.gov.vn); entrambi accettano depositi effettuati da un soggetto delegato munito di firma digitale, sicché il fondatore non deve recarsi in Vietnam per le pratiche. Il Decreto n. 296/2026/ND-CP impone sia al mandante sia al delegato che effettua il deposito di completare l'autenticazione elettronica per gli adempimenti principali, oppure di fornire documenti di identità qualora il mandante non disponga di un account elettronico. I documenti pubblici stranieri richiedono una traduzione in vietnamita e, da quando il Vietnam ha iniziato ad applicare la Convenzione sull'apostille l'11 settembre 2026, l'apostille dello Stato di emissione sostituisce la legalizzazione consolare per i documenti provenienti da Stati che non si sono opposti all'adesione del Vietnam; i documenti provenienti da altri Stati sono ancora legalizzati presso una rappresentanza diplomatica vietnamita. Le banche mantengono i propri requisiti di identificazione, che richiedono la presenza del rappresentante legale (La costituzione di una società passo per passo).

Le domande degli investitori sulla legge e sulle autorità

Quale legge disciplina gli investimenti esteri in Vietnam nel 2026?

La Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti, in vigore dal 1º marzo 2026, attuata dal Decreto n. 96/2026/ND-CP del 31 marzo 2026. Ha sostituito la Legge n. 61/2020/QH14 e il Decreto n. 31/2021/ND-CP. Un'ulteriore legge di modifica, la n. 24/2026/QH16, rivede i settori di attività soggetti a condizioni dal 1º marzo 2027.

Una società detenuta al 50% da investitori esteri è un investitore estero in Vietnam?

No. Ai sensi dell'articolo 20 una società vietnamita segue le condizioni e le procedure previste per gli investitori esteri soltanto quando gli investitori esteri detengono più del 50% del suo capitale sociale. Esattamente al 50% o al di sotto investe come investitore nazionale, non necessita di IRC per i nuovi progetti ed è esclusa dall'elenco per l'accesso al mercato.

Chi rilascia il certificato di registrazione dell'investimento?

Il Dipartimento provinciale delle Finanze per i progetti situati al di fuori dei parchi industriali e delle zone economiche, e il comitato di gestione della zona per i progetti situati al loro interno (articolo 27). Il Dipartimento della Pianificazione e degli Investimenti non esiste più; le sue funzioni sono passate al Dipartimento delle Finanze nel 2025.

Il Vietnam accetta i documenti muniti di apostille?

Sì, dall'11 settembre 2026, per i documenti pubblici emessi in Stati che non si sono opposti all'adesione del Vietnam alla Convenzione sull'apostille. I documenti provenienti da altri Stati sono ancora legalizzati presso un'ambasciata o un consolato vietnamita, e tutti i documenti in lingua straniera richiedono una traduzione certificata in vietnamita.

La Legge sugli investimenti tratta in modo diverso gli investitori esteri e quelli vietnamiti?

In linea di principio no: l'articolo 5 impone la parità di trattamento e il capo II accorda a tutti gli investitori le medesime garanzie. Le differenze sono procedurali e settoriali: l'elenco per l'accesso al mercato, l'IRC, il conto capitale per investimenti, il regime del suolo, le licenze commerciali e i limiti settoriali alla partecipazione.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- La Legge n. 24/2026/QH16 rivede l'elenco dei settori di attività soggetti a condizioni dal 1º marzo 2027.
- La Legge fondiaria modificata, prevista per la sessione dell'Assemblea nazionale di ottobre 2026, entrerebbe in vigore, se approvata, il 1º marzo 2027 e modificherebbe le regole di accesso al suolo che interagiscono con i progetti di cui all'articolo 24.
- Ulteriori accorpamenti di province e il continuo consolidamento dei dipartimenti potrebbero modificare di nuovo le denominazioni e gli indirizzi delle autorità di registrazione; il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti resta il punto unico di deposito.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Law on Investment	*Luật Đầu tư*	Legge n. 143/2025/QH15.
Foreign investor	*Nhà đầu tư nước ngoài*	Cittadino straniero o organizzazione costituita secondo un diritto straniero (articolo 3).
Domestic investor	*Nhà đầu tư trong nước*	Cittadino vietnamita o organizzazione vietnamita priva di soci esteri.
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Società vietnamita con un socio o azionista estero; è considerata investitore estero ai fini procedurali quando è detenuta per oltre il 50% da investitori esteri (articolo 20).
Investment project	*Dự án đầu tư*	Insieme di proposte per l'impiego di capitale per un determinato periodo in un determinato luogo.
Business investment	*Đầu tư kinh doanh*	L'impiego di capitale da parte dell'investitore in un'attività d'impresa, in una qualsiasi delle forme riconosciute dalla legge.

Inglese	Vietnamita	Significato
Department of Finance	*Sở Tài chính*	L'autorità provinciale che rilascia gli IRC e presso la quale ha sede l'ufficio di registrazione delle imprese.
Management board	*Ban Quản lý khu công nghiệp / khu kinh tế*	L'autorità competente per i progetti situati all'interno di un parco industriale, di una zona di trasformazione per l'esportazione, di una zona ad alta tecnologia o di una zona economica.
National Assembly	*Quốc hội*	L'organo legislativo; "QH15" e "QH16" in una citazione indicano la quindicesima e la sedicesima legislatura.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Un investitore vietnamita, o una società con una partecipazione estera pari o inferiore al 50%, è escluso dall'elenco per l'accesso al mercato e non necessita di IRC: registra la società e rispetta le condizioni settoriali applicabili a tutti. Un investitore estero, o una società oltre il 50%, verifica innanzitutto l'accesso al mercato, ottiene un IRC per il proprio progetto, apporta il capitale tramite il conto capitale per investimenti e presenta relazioni trimestrali e annuali sul progetto.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Guide e siti web che citano ancora la Legge n. 61/2020/QH14, il Decreto n. 31/2021/ND-CP o il Dipartimento della Pianificazione e degli Investimenti: la legge, il decreto e l'autorità sono tutti cambiati nel 2025 e nel 2026.
- La soglia del 50% si verifica a ogni passaggio successivo, non solo alla costituzione: una cessione di azioni che porta la partecipazione estera oltre il 50% modifica lo status della società per tutti i progetti futuri.
- Strutture di detenzione che collocano un prestanome vietnamita al 51% per mantenere la società al di sotto della soglia: le intestazioni fiduciarie a prestanome sono vietate e il titolare effettivo deve essere dichiarato (capitolo 2, sezione 2.5).
- L'elenco dei settori di attività soggetti a condizioni è in corso di nuova revisione da parte della Legge n. 24/2026/QH16 dal 1° marzo 2027.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15 e Decreto n. 96/2026/ND-CP — https://vbpl.vn
- Gazzetta ufficiale (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Ministero delle Finanze — https://mof.gov.vn
- Portale nazionale del registro delle imprese — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Vietnam Law & Legal Forum (informazione ufficiale in lingua inglese sulla nuova legislazione) — https://vietnamlawmagazine.vn

Accesso al mercato per gli investitori esteri: settori chiusi e soggetti a condizioni, limiti alla partecipazione, condizioni dei trattati e settori di attività soggetti a condizioni

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Gli investitori esteri possono investire in qualsiasi settore non compreso nell'elenco restrittivo del Governo, con il medesimo accesso al mercato degli investitori vietnamiti (articolo 8 della Legge sugli investimenti).
- L'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP chiude 23 settori agli investitori esteri e ne apre 62 solo a condizioni: un limite alla partecipazione, una forma di investimento o un partner obbligatori, un limite all'oggetto dell'attività o le condizioni di un trattato.
- Separatamente, i settori di attività soggetti a condizioni di cui all'articolo 7 richiedono a qualsiasi investitore, estero o vietnamita, una licenza, un certificato o un'approvazione: 142 settori dal 1° luglio 2026 ai sensi della Risoluzione n. 66.17/2026/NQ-CP, e 137 dal 1° marzo 2027, quando la Legge n. 24/2026/QH16 sostituirà l'Allegato IV.
- Gli operatori commerciali a capitale estero necessitano di una licenza commerciale per l'importazione, la distribuzione e la vendita al dettaglio, e di una licenza per punto vendita per ciascun negozio; il Decreto n. 342/2026/ND-CP si applica dal 18 ottobre 2026.
- Le condizioni dei trattati dipendono dalla nazionalità dell'investitore e, per una società, dal luogo in cui è costituita e svolge un'attività sostanziale.

Come funziona la lista negativa

Nel 2021 il Vietnam è passato a un approccio a lista negativa per l'accesso al mercato degli investitori esteri e la Legge sugli investimenti del 2025 lo mantiene. Ai sensi dell'articolo 8, gli investitori esteri godono del medesimo accesso al mercato degli investitori nazionali, salvo nei settori di attività compresi nell'elenco pubblicato dal Governo, che è l'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP. L'elenco si compone di due parti: i settori in cui l'investimento estero non è consentito e quelli in cui è consentito a condizioni. Se un settore non figura in nessuna delle due parti, un investitore estero può investire alle stesse condizioni di una società vietnamita, anche con una partecipazione del 100%, e l'autorità di registrazione non può imporre condizioni aggiuntive.

L'accesso al mercato è il primo di due filtri. Un settore aperto agli investimenti esteri può comunque essere un *settore di attività soggetto a condizioni* ai sensi dell'articolo 7: in tal caso la società, chiunque ne sia il titolare, necessita di una licenza, di un certificato o di un'approvazione prima di operare. Nei commenti i due elenchi vengono abitualmente confusi; la tabella che segue li distingue. Il Ministero

delle Finanze pubblica le condizioni di accesso al mercato, con la base convenzionale di ciascuna, sul Sistema nazionale di informazione sugli investimenti, e l'autorità di registrazione le applica quando rilascia un IRC o registra un conferimento di capitale ai sensi dell'articolo 21.

I 23 settori chiusi

I settori chiusi agli investitori esteri rispondono a esigenze di ordine pubblico, di sicurezza e di monopolio statale più che di politica industriale. Comprendono le attività di stampa e di raccolta di notizie; i servizi investigativi e di sicurezza; i servizi amministrativi giudiziari quali i servizi notarili, di ufficiale giudiziario e di perizia giudiziaria; i servizi postali pubblici; il commercio di beni e servizi compresi nell'elenco di commercio esclusivo dello Stato; le lotterie e talune attività di gioco d'azzardo al di fuori dei casinò autorizzati; la pesca marittima nelle acque vietnamite; la raccolta e il commercio di talune specie vegetali e animali selvatiche; le attività connesse alla difesa e alla sicurezza nazionali; e i servizi legati all'esercizio dell'amministrazione statale. Un investitore estero non può entrare in un settore chiuso tramite un prestanome vietnamita: le intestazioni fiduciarie a prestanome sono espressamente vietate dal Decreto n. 296/2026/ND-CP e il titolare effettivo deve essere dichiarato (Titolarità effettiva e trasparenza).

I 62 settori soggetti a condizioni e i quattro tipi di condizione

La seconda parte dell'Allegato I elenca 62 settori in cui l'investimento estero è consentito a condizioni. Tra questi figurano i servizi bancari, assicurativi, mobiliari e di gestione di fondi, le telecomunicazioni, l'istruzione, la sanità, l'attività immobiliare, i servizi di logistica e di trasporto, la pubblicità, i servizi legali, la contabilità e la revisione, il turismo, i servizi audiovisivi e di intrattenimento, i giochi elettronici e diverse attività agricole e relative alle risorse naturali. Le condizioni assumono quattro forme, spesso combinate tra loro.

Tipi di condizione per l'accesso al mercato

1. **Un limite alla partecipazione estera**
   Un tetto alla quota estera del capitale sociale. Esempi: un limite complessivo del 30% in una banca commerciale vietnamita in generale, elevato al 49% per le banche che hanno rilevato banche in difficoltà ai sensi del Decreto n. 69/2025/ND-CP; il 49% nei servizi di telecomunicazione con infrastruttura propria e il 65% in taluni servizi senza infrastruttura propria in base agli impegni del Vietnam nell'OMC; il 34% in una compagnia aerea vietnamita; e limiti nella pubblicità, in alcuni sottosettori della logistica e nei servizi audiovisivi.

2. **Una forma di investimento o un partner obbligatori**
   In alcuni settori si può entrare soltanto tramite una joint venture con un partner vietnamita (servizi pubblicitari, alcuni servizi logistici), soltanto tramite una società vietnamita anziché una filiale, oppure soltanto da parte di investitori con un'esperienza pregressa definita (ad esempio, gli enti stranieri di istruzione superiore).

3 Un limite all'oggetto dell'attività

Il servizio può essere prestato soltanto a determinati clienti, in determinate forme o in determinate aree: ad esempio, le scuole a capitale estero possono ammettere alunni vietnamiti solo entro proporzioni prestabilite e i distributori a capitale estero non possono commerciare talune merci quali riso, zucchero, libri, giornali e prodotti farmaceutici.

4 Condizioni derivanti dai trattati

Quando gli impegni del Vietnam nell'OMC in materia di servizi, il CPTPP, l'EVFTA, l'UKVFTA, gli accordi ASEAN o un altro trattato accordano condizioni migliori agli investitori di uno Stato contraente, tali condizioni si applicano agli investitori che soddisfano le regole di origine del trattato. Gli investitori di Stati privi di un trattato pertinente sono soggetti alla condizione generale o vengono valutati caso per caso.

Settori comuni: il quadro dell'accesso al mercato in sintesi (ottobre 2026)

Settore	Posizione per un investitore estero	Altre licenze
Manifattura (la maggior parte dei beni)	Aperto; partecipazione al 100%	Autorizzazione ambientale, prevenzione incendi, norme di prodotto; regole speciali per armi, esplosivi, tabacco, alcune sostanze chimiche
Distribuzione all'ingrosso e al dettaglio	Aperto; partecipazione al 100%, con merci escluse (riso, zucchero, libri e stampa, prodotti farmaceutici, tabacco, petrolio greggio)	Licenza commerciale e licenza per punto vendita per le imprese a capitale estero; verifica delle esigenze economiche per il secondo punto vendita e i successivi, salvo esenzione (Decreto n. 342/2026/ND-CP)
Piattaforme di commercio elettronico	Aperto; settore di attività soggetto a condizioni	Registrazione o notifica presso il Ministero dell'Industria e del Commercio; norme in materia di protezione dei dati, tutela dei consumatori e imposte
Software e servizi informatici	Aperto; partecipazione al 100%	Incentivi per l'industria della tecnologia digitale; localizzazione dei dati per taluni servizi
Logistica e spedizioni	Misto: molti servizi al 100%; movimentazione container al 50%; sdoganamento e alcuni servizi ausiliari tramite joint venture	Licenze per l'attività di trasporto secondo la modalità
Pubblicità	Joint venture con una società pubblicitaria vietnamita autorizzata	Regole sui contenuti della Legge sulla pubblicità
Istruzione	Istruzione superiore e professionale al 100%; scuole soggette a proporzioni di alunni vietnamiti e a requisiti minimi di capitale	Licenze di costituzione e di esercizio ai sensi del Decreto n. 86/2018/ND-CP e successive modifiche

Settore	Posizione per un investitore estero	Altre licenze
Sanità	Ospedali e cliniche al 100%, con capitale minimo	Licenza di esercizio ai sensi della Legge sulle visite e cure mediche
Rapporti bancari	Limite complessivo del 30% in generale; 49% per le banche che rilevano banche in difficoltà	Autorizzazione della Banca di Stato
Assicurazioni	Consentito il 100%	Autorizzazione del Ministero delle Finanze; capitale minimo
Telecomunicazioni	49% con infrastruttura propria; 65% per taluni servizi senza infrastruttura propria; 100% per alcuni servizi a valore aggiunto ai sensi del CPTPP per gli investitori ammissibili	Licenze di telecomunicazione; le quattro categorie dell'art. 24 per gli investitori esteri comprendono le telecomunicazioni di rete
Attività immobiliare	Aperta alle società a capitale estero per attività definite (sviluppo per locazione o vendita, locazione); accesso al suolo tramite la Legge fondiaria	Requisiti di capitale ai sensi della Legge sull'attività immobiliare
Servizi legali	Studi legali stranieri tramite filiali, società di studi legali stranieri o associazioni con studi vietnamiti; nessun patrocinio davanti ai tribunali vietnamiti	Autorizzazione del Ministero della Giustizia
Attività minerarie; petrolio e gas	Consentite alle società a capitale estero titolari di licenze o di contratti petroliferi; minerali strategici soggetti a restrizioni	Capitolo 10

I settori di attività soggetti a condizioni (tutti gli investitori)

L'articolo 7 della Legge sugli investimenti considera soggetti a condizioni i settori di attività il cui esercizio deve soddisfare determinate condizioni per ragioni di difesa e sicurezza nazionale, ordine pubblico, etica sociale o salute pubblica. L'Allegato IV della legge, nel testo approvato, elenca 198 settori, ma dal 1° luglio 2026 al 28 febbraio 2027 la Risoluzione governativa n. 66.17/2026/NQ-CP applica un elenco ridotto di 142 settori e dal 1° marzo 2027 la Legge n. 24/2026/QH16 sostituisce l'Allegato IV con un elenco di 137. I settori spaziano dai servizi bancari, assicurativi, mobiliari, dalle telecomunicazioni e dall'energia elettrica all'istruzione, alla sanità, all'attività immobiliare, alla revisione contabile, alla professione forense, alla somministrazione di lavoro, ai servizi relativi alle cripto-attività e ai servizi di trattamento dei dati personali; i servizi di contabilità sono usciti dall'elenco il 1° luglio 2026 (e nell'agosto 2026 il Ministero degli Affari interni ha proposto di eliminarne la somministrazione di lavoro mediante una modifica del Codice del lavoro). La condizione può consistere in una licenza, un certificato, un'abilitazione professionale, un'approvazione scritta o requisiti pubblicati verificati successivamente, e

la tendenza delle riforme del 2025 e del 2026 è di spostare i settori dal rilascio preventivo di licenze all'ispezione successiva. Le condizioni si applicano allo stesso modo agli investitori vietnamiti ed esteri; l'investitore estero deve soddisfarle in aggiunta a ogni eventuale condizione di accesso al mercato.

Due elenchi, due domande

	Elenco per l'accesso al mercato degli investitori esteri	Settori di attività soggetti a condizioni
Dove	Allegato I, Decreto n. 96/2026/ND-CP	Allegato IV, Legge sugli investimenti (art. 7)
A chi si applica	Investitori esteri e società detenute per oltre il 50% da investitori esteri	Ogni investitore
Contenuto	Chiude 23 settori; sottopone a condizioni 62 settori (limiti, forme, partner, oggetto, condizioni dei trattati)	Richiede una licenza, un certificato o un'approvazione, o fissa condizioni pubblicate, per 142 settori (137 dal 1° marzo 2027)
Quando incide	Prima dell'IRC o della registrazione ex art. 21 di un acquisto di azioni	Prima che la società operi nel settore, e in modo continuativo in seguito
Chi verifica	L'autorità di registrazione degli investimenti	L'autorità di regolamentazione del settore e le autorità di ispezione successiva
Modifiche	Aggiornato con decreto del Governo	Rivisto dalla Legge n. 24/2026/QH16 dal 1° marzo 2027

Commercio, distribuzione e vendita al dettaglio: la licenza commerciale

Un'impresa a capitale estero che importa, esporta, distribuisce o vende al dettaglio merci in Vietnam necessita, oltre alla registrazione dell'impresa e dell'investimento, di una **licenza commerciale** (giấy phép kinh doanh) per tali diritti commerciali e di una **licenza per punto vendita** per ciascun negozio; una società nazionale non necessita di nessuna delle due. Fino al 17 ottobre 2026 si applica il Decreto n. 09/2018/ND-CP: il Dipartimento provinciale dell'Industria e del Commercio rilascia le licenze, in alcuni casi previa consultazione del Ministero dell'Industria e del Commercio, e un secondo punto vendita o i successivi, oppure un primo punto vendita di 500 m^2 o più situato al di fuori di un centro commerciale, richiedono una verifica delle esigenze economiche. Il Decreto n. 342/2026/ND-CP lo sostituisce dal 18 ottobre 2026, trasferendo il rilascio delle licenze ai Comitati popolari provinciali, eliminando la consultazione obbligatoria del ministero per i punti vendita e ampliando le esenzioni dalla verifica delle esigenze economiche per gli investitori di Stati contraenti di trattati quali CPTPP, EVFTA e UKVFTA. La licenza è richiesta anche a un produttore a capitale estero che intenda importare e distribuire merci che non fabbrica, nonché per la vendita al dettaglio tramite commercio elettronico; non è richiesta per vendere le merci che l'impresa fabbrica in Vietnam.

GUIDA ALLA DECISIONE

Il mio settore di attività mi è aperto, e di che altro avrò bisogno?

Applichi le domande a ciascun codice VSIC che la società registrerà.

Q1 **Il settore rientra nella parte dei settori chiusi dell'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP?**

Sì L'investimento estero non è consentito. Valuti una società a controllo vietnamita con partecipazione estera pari o inferiore al 50% soltanto se l'operazione è economicamente sostenibile senza controllo estero, e mai tramite un prestanome.

No Passi alla domanda 2.

Q2 **Il settore rientra nella parte dei settori soggetti a condizioni dell'Allegato I?**

Sì Individui la condizione: limite, forma, partner, oggetto o condizione di un trattato. Verifichi se un trattato di cui il Suo Stato di origine è parte accorda condizioni migliori e se la Sua società soddisfa le relative regole di origine. Strutturi l'operazione di conseguenza. Prosegua con la domanda 3.

No Aperto alle stesse condizioni di un investitore vietnamita, anche con una partecipazione del 100%. Prosegua con la domanda 3.

Q3 **Il settore è uno dei settori di attività soggetti a condizioni ai sensi dell'articolo 7 (142 dal 1° luglio 2026 ai sensi della Risoluzione n. 66.17/2026/NQ-CP; 137 dal 1° marzo 2027)?**

Sì Prima di operare occorre ottenere una licenza, un certificato o un'approvazione di settore, oppure soddisfare le condizioni pubblicate. Inserisca la licenza nel cronoprogramma; alcune licenze richiedono che la società sia già costituita.

No Passare alla domanda 4.

Q4 **La società importerà, distribuirà o venderà al dettaglio merci che non fabbrica in Vietnam?**

Sì Una licenza commerciale, e una licenza per punto vendita per ciascun negozio, ai sensi del Decreto n. 342/2026/ND-CP dal 18 ottobre 2026.

No Nessuna licenza commerciale. Registri il settore e proceda con l'IRC o l'ERC.

ESEMPIO PRATICO

Un rivenditore europeo di arredamento per la casa che entra a Ho Chi Minh City

Un gruppo olandese della distribuzione al dettaglio intende costituire una società vietnamita interamente controllata per importare mobili a marchio proprio, venderli tramite due grandi punti vendita e online e, in seguito, operare in franchising. Esempio illustrativo.

Settori registrati	Commercio all'ingrosso e al dettaglio di mobili (VSIC 4649, 4759); vendita al dettaglio via internet (4791); diritti di importazione e di esportazione; franchising (in seguito).
Accesso al mercato	La distribuzione è aperta agli investitori dell'UE ai sensi dell'EVFTA e degli impegni nell'OMC; i mobili non rientrano tra le merci escluse. Consentita la partecipazione al 100%. Nessuna condizione di accesso al mercato per i settori prescelti.
Settori di attività soggetti a condizioni	Commercio elettronico (notifica della piattaforma al Ministero dell'Industria e del Commercio); il franchising richiede un anno di attività e la registrazione del franchisor estero.
Licenza commerciale	Licenza commerciale per importazione, vendita all'ingrosso, vendita al dettaglio e vendita al dettaglio online; licenza per punto vendita per ciascun negozio. Ai sensi del Decreto n. 342/2026/ND-CP il secondo negozio, di 1800 m^2 e situato al di fuori di un centro commerciale, richiederebbe una verifica delle esigenze economiche, ma gli investitori che beneficiano dell'EVFTA godono delle esenzioni ampliate; il primo negozio, di 2200 m^2 e situato in un centro commerciale, è esente.
Sequenza	IRC (10 giorni lavorativi) → ERC (3 giorni lavorativi) → licenza commerciale e licenza per il primo punto vendita (il Decreto n. 09/2018/ND-CP prevedeva 10 giorni lavorativi senza parere del ministero e 28 con il parere; il Decreto n. 342/2026/ND-CP elimina il parere obbligatorio per i punti vendita; in pratica occorre prevedere da sei a dieci settimane) → notifica di commercio elettronico → allestimento del negozio e approvazione antincendio → apertura.
Insidie evitate	Il gruppo intendeva registrare settori contigui ai prodotti farmaceutici (arredi medicali per la casa), che sarebbero rientrati tra le merci escluse, e aprire inizialmente tramite un ufficio di rappresentanza, che non avrebbe potuto importare né vendere alcunché.

Se l'investitore fosse stato di uno Stato privo di accordi commerciali con il Vietnam, gli stessi settori sarebbero stati comunque aperti in base agli impegni nell'OMC, ma le esenzioni dalla verifica delle esigenze economiche sarebbero state più ristrette.

Come verificare un settore prima di impegnarsi

Si parte dall'attività esatta, classificata secondo il suo codice VSIC ai sensi della Decisione n. 27/2018/QD-TTg, perché entrambi gli elenchi funzionano per settore e l'ufficio di registrazione registra codici, non descrizioni. Si verificano le parti dei settori chiusi e di quelli soggetti a condizioni dell'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP; si verifica l'Allegato IV della Legge sugli investimenti per le condizioni; si

leggono l'elenco degli impegni specifici del Vietnam nell'OMC in materia di servizi e il capitolo pertinente del CPTPP, dell'EVFTA o dell'UKVFTA per le condizioni dei trattati; si legge poi la legge di settore per i limiti alla partecipazione, il capitale minimo legale e le condizioni per le licenze. Le condizioni di accesso al mercato pubblicate dal Ministero delle Finanze sul Sistema nazionale di informazione sugli investimenti indicano la base convenzionale di ciascun settore e costituiscono il riferimento operativo delle autorità di registrazione. Poiché una società registra più settori, ciascuno deve superare entrambi gli elenchi, e la condizione più restrittiva determina la struttura. Quando un settore non è menzionato in alcun impegno e non figura nell'elenco per l'accesso al mercato, l'articolo 8 comporta che esso è aperto; gli uffici di registrazione applicano ora tale regola anziché richiedere pareri ministeriali caso per caso, come avveniva prima del 2021.

Le domande degli investitori sull'accesso al mercato

Uno straniero può detenere il 100% di una società in Vietnam?

Sì, nella maggior parte dei settori. Al di fuori dei 23 settori chiusi e dei 62 settori soggetti a condizioni dell'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP, un investitore estero gode del medesimo accesso al mercato di un investitore vietnamita e può detenere il 100% di una LLC o di una società per azioni. Restano applicabili le licenze di settore.

Quali settori sono chiusi agli investitori esteri in Vietnam?

Ventitré settori, tra cui la stampa e la raccolta di notizie, i servizi investigativi e di sicurezza, i servizi notarili e di ufficiale giudiziario, i servizi postali pubblici, il commercio in regime di monopolio statale, la pesca marittima nelle acque vietnamite e le attività legate alla difesa e alla sicurezza nazionali, sono chiusi ai sensi dell'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP.

Qual è il limite alla partecipazione estera nelle banche in Vietnam?

In generale il 30% complessivo del capitale sociale di una banca commerciale vietnamita, con sottolimiti per i singoli investitori; il Decreto n. 69/2025/ND-CP consente fino al 49% nelle banche che hanno rilevato enti creditizi in difficoltà nell'ambito di piani di trasferimento obbligatorio.

Una società a capitale estero ha bisogno di una licenza per vendere merci in Vietnam?

Per importare, distribuire o vendere al dettaglio merci che non fabbrica in Vietnam, sì: una licenza commerciale e, per i negozi, una licenza per punto vendita, ai sensi del Decreto n. 342/2026/ND-CP dal 18 ottobre 2026. La vendita di merci che la società fabbrica in Vietnam non richiede alcuna licenza commerciale.

Qual è la differenza tra l'elenco per l'accesso al mercato e i settori di attività soggetti a condizioni?

L'elenco per l'accesso al mercato (Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP) si applica soltanto agli investitori esteri e stabilisce se e a quali condizioni essi possono entrare in un settore. I settori di attività soggetti a condizioni (articolo 7 della Legge sugli investimenti; 142 dal 1º luglio 2026 ai sensi della Risoluzione n. 66.17/2026/NQ-CP, 137 dal 1º marzo 2027) si applicano a ogni investitore e richiedono una licenza o un'approvazione per operare. Un settore deve superare entrambi.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- La Legge n. 24/2026/QH16 rivede i settori di attività soggetti a condizioni dal 1º marzo 2027; si prevede che diversi settori passino dal rilascio preventivo di licenze all'ispezione successiva e che vengano aggiunti nuovi settori dell'economia digitale.
- Il Governo può modificare in qualsiasi momento con decreto l'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP; le condizioni pubblicate dal Ministero delle Finanze sul Sistema nazionale di informazione sugli investimenti sono il punto di riferimento per verificare le modifiche.
- L'accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam, una volta ratificato da tutti gli Stati membri dell'UE, aggiungerebbe la tutela di un tribunale per gli investimenti per gli investitori dell'UE, ma non modifica l'accesso al mercato, già disciplinato dall'EVFTA.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Market access	*Tiếp cận thị trường*	Il diritto di un investitore estero di investire in un settore di attività (articolo 8).
Business lines not yet open to foreign investors	*Ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường*	I 23 settori chiusi dell'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP.
Business lines with conditional market access	*Ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện*	I 62 settori soggetti a condizioni.
Conditional business line	*Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện*	Un settore di cui all'articolo 7 che richiede a qualsiasi investitore una licenza o il rispetto di condizioni: 142 dal 1º luglio 2026 ai sensi della Risoluzione n. 66.17/2026/NQ-CP, 137 dal 1º marzo 2027.
Business licence (trading)	*Giấy phép kinh doanh*	La licenza di cui un'impresa a capitale estero necessita per l'importazione, la distribuzione e la vendita al dettaglio.
Retail outlet licence	*Giấy phép lập cơ sở bán lẻ*	La licenza per ciascun negozio di un rivenditore a capitale estero.

Inglese	Vietnamita	Significato
Economic needs test	*Kiểm tra nhu cầu kinh tế*	La valutazione applicata al secondo punto vendita al dettaglio e ai successivi, salvo esenzione.
VSIC code	*Mã ngành kinh tế Việt Nam*	Il codice di attività ai sensi della Decisione n. 27/2018/QD-TTg utilizzato per registrare i settori di attività.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

L'elenco per l'accesso al mercato non si applica mai a un investitore vietnamita né a una società con partecipazione estera pari o inferiore al 50%. I settori di attività soggetti a condizioni si applicano a tutti, sicché una società vietnamita operante nel settore bancario, dell'istruzione o della sanità necessita comunque della propria licenza di settore. La licenza commerciale e la licenza per punto vendita sono requisiti previsti soltanto per le imprese a capitale estero.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Confondere l'accesso al mercato con i settori di attività soggetti a condizioni: superare un elenco non significa superare l'altro.
- Presumere che si applichino le condizioni dei trattati: esse dipendono dalla nazionalità dell'investitore e, per le società, dalla costituzione e dallo svolgimento di un'attività sostanziale nello Stato contraente.
- Registrare un lungo elenco di settori di attività alla costituzione: ogni settore deve superare entrambi gli elenchi, e un settore soggetto a condizioni può ritardare l'ERC o richiedere una licenza che non verrà mai utilizzata.
- Aprire un ufficio di rappresentanza per "sondare il mercato" vendendo: un ufficio di rappresentanza non può svolgere alcuna attività commerciale.
- Gli elenchi cambiano: la Legge n. 24/2026/QH16 rivede i settori soggetti a condizioni dal 1° marzo 2027 e il Governo può modificare l'Allegato I con decreto.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Decreto n. 96/2026/ND-CP, Allegato I; Legge n. 143/2025/QH15, articoli 7 e 8 e Allegato IV; Decreto n. 342/2026/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministero delle Finanze (condizioni di accesso al mercato sul Sistema nazionale di informazione sugli investimenti) — https://mof.gov.vn
- Ministero dell'Industria e del Commercio (licenze commerciali e per la vendita al dettaglio, commercio elettronico) — https://moit.gov.vn
- OMC: elenco degli impegni specifici del Viet Nam in materia di servizi — https://www.wto.org
- Banca di Stato del Vietnam (partecipazione estera negli enti creditizi) — https://www.sbv.gov.vn

Forme di investimento: una nuova società, l'ingresso nel capitale di una società esistente, i contratti di cooperazione commerciale e i partenariati pubblico-privato

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- La Legge sugli investimenti riconosce l'investimento mediante costituzione di un'organizzazione economica, mediante conferimento di capitale o acquisto di azioni, mediante progetto di investimento, mediante contratto di cooperazione commerciale (BCC) e nelle altre forme previste dal Governo; i progetti PPP hanno una propria legge.
- Una nuova società a guida estera necessita di un IRC, oppure si costituisce prima e ottiene l'IRC entro 12 mesi.
- L'ingresso nel capitale di una società esistente non richiede l'IRC, ma la registrazione ex articolo 21 è obbligatoria quando l'operazione aumenta la partecipazione estera in un settore soggetto a condizioni, la porta oltre il 50% o la aumenta quando è già oltre il 50%, oppure riguarda terreni sensibili; il modello è contenuto nella Circolare n. 55/2026/TT-BTC.
- Un BCC con una parte estera necessita di un IRC; i progetti PPP seguono la Legge n. 64/2020/QH14, come modificata dalla Legge n. 57/2024/QH15 e dalla Legge n. 90/2025/QH15, unitamente al Decreto n. 243/2025/ND-CP.
- Il controllo delle concentrazioni ai sensi della Legge sulla concorrenza e l'imposta del 2% sul corrispettivo lordo di un cedente societario estero condizionano il percorso dell'acquisizione.

Le opzioni disponibili

L'articolo 21 della Legge sugli investimenti elenca le forme di investimento imprenditoriale: la costituzione di un'organizzazione economica; il conferimento di capitale in un'organizzazione economica esistente, o l'acquisto di azioni o di quote di capitale della stessa; l'attuazione di un progetto di investimento; l'investimento nell'ambito di un contratto di cooperazione commerciale; e le altre forme previste dal Governo. I progetti di partenariato pubblico-privato sono disciplinati dalla Legge n. 64/2020/QH14 sugli investimenti in PPP. Le filiali e gli uffici di rappresentanza di operatori commerciali esteri non sono affatto forme di investimento ai sensi di questa legge; sono presenze commerciali autorizzate ai sensi della Legge sul commercio e sono trattate in Filiali e uffici di rappresentanza.

La scelta tra le diverse forme dipende da quattro fattori: la rapidità, perché un'acquisizione può essere perfezionata in poche settimane laddove un progetto greenfield richiede mesi; l'accesso, perché una società target può essere titolare di una licenza, di terreni o di una rete distributiva che una nuova

società non potrebbe ottenere rapidamente; il controllo e la responsabilità, perché una società circoscrive la responsabilità e un BCC no; e il settore, perché alcuni settori soggetti a condizioni impongono la forma.

1. La costituzione di una società vietnamita

La maggior parte degli investitori esteri costituisce una società a responsabilità limitata unipersonale o pluripersonale oppure una società per azioni, a capitale interamente o parzialmente estero. Prima del 1° marzo 2026 l'investitore doveva ottenere dapprima l'IRC e poi registrare la società. L'articolo 19 della legge del 2025 e l'articolo 72 del Decreto n. 96/2026/ND-CP consentono ora anche di registrare prima la società, con l'impegno a soddisfare le condizioni di accesso al mercato; l'IRC deve seguire entro 12 mesi e, fino ad allora, la società non può attuare il progetto né aggiungere settori di attività. Quale percorso scegliere, i fascicoli e le tempistiche sono illustrati in Il certificato di registrazione dell'investimento e in La costituzione di una società passo per passo; la scelta del tipo di società è trattata in La scelta del veicolo societario.

2. Conferimento di capitale o acquisto di azioni

L'ingresso nel capitale di una società vietnamita esistente, mediante sottoscrizione di nuovo capitale o acquisto di una partecipazione esistente, non richiede l'IRC. L'articolo 21 della legge impone tuttavia all'investitore estero di **registrare** il conferimento di capitale o l'acquisto di azioni presso l'autorità di registrazione degli investimenti, in pratica il Dipartimento provinciale delle Finanze, prima che l'ufficio di registrazione delle imprese iscriva la variazione dei soci o degli azionisti, in tre casi.

Quando un'acquisizione deve essere registrata ai sensi dell'articolo 21

1. **La partecipazione estera aumenta in un settore soggetto a condizioni di accesso al mercato**
   La società target opera in uno dei 62 settori soggetti a condizioni dell'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP e l'operazione aumenta la quota estera del suo capitale sociale, qualunque sia la percentuale risultante.

2. **La partecipazione estera supera il 50%, o aumenta quando è già oltre il 50%**
   L'operazione porta la partecipazione estera complessiva da un livello pari o inferiore al 50% a un livello superiore al 50%, oppure la aumenta quando è già oltre il 50%. È anche la soglia oltre la quale la società target diventa un investitore estero per i propri progetti successivi ai sensi dell'articolo 20.

3. **La società target detiene terreni sensibili**
   La società target è titolare di diritti d'uso del suolo su un'isola, in un comune, quartiere o borgo di confine, in un comune, quartiere o borgo costiero, o in un'altra area che incide sulla difesa o sulla sicurezza nazionali, indipendentemente dalla percentuale acquisita.

Il fascicolo di registrazione comprende il modello prescritto (rivisto dalla Circolare n. 55/2026/TT-BTC del 15 maggio 2026, che ha sostituito il precedente modello della Circolare n. 25/2023/TT-BKHDT e richiede il valore provvisorio anziché effettivo dell'operazione), i documenti legali dell'investitore, il

certificato di registrazione dell'impresa della società target e, in presenza di terreni sensibili, i certificati dei diritti d'uso del suolo e un parere in materia di difesa e sicurezza. L'autorità si pronuncia entro 15 giorni dalla presentazione di un fascicolo valido, confermando che le condizioni di accesso al mercato sono soddisfatte; le parti perfezionano quindi l'operazione, la società target modifica la propria registrazione d'impresa e aggiorna la dichiarazione del titolare effettivo, e l'acquirente versa il prezzo tramite il conto capitale per investimenti. Al di fuori dei tre casi, le parti si limitano a perfezionare l'operazione e a modificare la registrazione.

Alle acquisizioni si applicano altri due regimi. Il **controllo delle concentrazioni** ai sensi della Legge n. 23/2018/QH14 sulla concorrenza impone che una concentrazione economica superiore alle soglie di notifica sia notificata alla Commissione nazionale per la concorrenza prima del perfezionamento; ai sensi della Risoluzione n. 66.18/2026/NQ-CP le soglie generali sono raddoppiate dal 1º luglio 2026 al 28 febbraio 2027, a 6000 miliardi di VND di attivi o fatturato in Vietnam o a 2000 miliardi di VND di valore dell'operazione, unitamente a un criterio di quota di mercato congiunta del 20%, con soglie distinte per banche, assicurazioni e società di intermediazione mobiliare; l'omessa notifica può costare fino al 5% del fatturato rilevante. **Imposte**: dal 15 dicembre 2025 un cedente societario estero di capitale in una società vietnamita paga l'imposta sul reddito delle società al 2% del corrispettivo lordo della vendita ai sensi del Decreto n. 320/2025/ND-CP, e le cessioni indirette sono imponibili; un cedente societario vietnamita è tassato sulla plusvalenza come reddito ordinario. Il processo di acquisizione, dalla lettera di intenti (term sheet) al perfezionamento, è illustrato nel capitolo 8.

3. Il contratto di cooperazione commerciale

Il contratto di cooperazione commerciale (hợp đồng hợp tác kinh doanh, BCC) è un contratto tra investitori per cooperare in un'attività d'impresa e ripartirne gli utili o i prodotti senza costituire una società. Viene utilizzato quando una parte apporta una licenza, terreni, una rete o un marchio e l'altra capitale o tecnologia; nei settori in cui una società a capitale estero non è ancora consentita o è soggetta a limiti, sicché la cooperazione è l'unica via; e per progetti circoscritti, come un singolo sviluppo immobiliare o un programma di distribuzione congiunta. Un BCC con una parte estera richiede un IRC intestato alle parti, che possono istituire in Vietnam un comitato di coordinamento e un ufficio esecutivo per la gestione del contratto. In assenza di una persona giuridica distinta, ciascuna parte risponde delle proprie obbligazioni ed è tassata sulla propria quota di reddito, e il contratto deve ripartire i rischi, la contabilità, la titolarità dei beni creati e l'uscita. Una parte estera di un BCC può aprire un ufficio esecutivo che può disporre di un timbro, di un conto bancario e di dipendenti. Un BCC tra investitori vietnamiti è disciplinato dal Codice civile e non richiede l'IRC.

4. Il partenariato pubblico-privato

I progetti infrastrutturali in cui lo Stato è la controparte, quali strade, ponti, aeroporti, porti, energia, acqua, trattamento dei rifiuti, strutture sanitarie e scolastiche e infrastrutture informatiche, seguono la Legge n. 64/2020/QH14 sugli investimenti in PPP, modificata dalla Legge n. 57/2024/QH15 e dalla Legge n. 90/2025/QH15 e attuata dal Decreto n. 243/2025/ND-CP. Le modifiche del 2024 e del 2025 hanno eliminato le precedenti dimensioni minime dei progetti per la maggior parte dei settori, reintrodotto i contratti build-transfer (BT) remunerati in terreni o fondi di bilancio, innalzato in casi definiti il tetto alla partecipazione statale al capitale oltre il precedente 50% e semplificato la selezione

degli investitori per i progetti proposti dagli investitori stessi. Le tipologie contrattuali comprendono BOT, BTO, BOO, O&M, BTL, BLT e BT, nonché forme miste. Gli investitori sono selezionati mediante gara aperta, negoziazione competitiva o, in casi limitati, affidamento diretto ai sensi della Legge sugli appalti (Legge n. 22/2023/QH15 come modificata dalla Legge n. 90/2025/QH15), e per la sottoscrizione del contratto PPP viene costituita una società di progetto. Gli investitori esteri partecipano in condizioni di parità ma in pratica concorrono con un partner vietnamita, e la bancabilità del contratto (meccanismi di ripartizione dei ricavi, garanzie di convertibilità valutaria e diritti di subentro) è negoziata con l'amministrazione aggiudicatrice. Gli appalti pubblici di beni e servizi, a differenza dei PPP, sono disciplinati dalla Legge sugli appalti e in genere impongono a un contraente estero di costituire una joint venture con un contraente vietnamita o di subappaltargli parte dei lavori (FAQ 96).

La scelta tra le diverse forme

Forma	Serve un IRC?	Entità giuridica distinta?	Tempistica tipica	Uso tipico
Nuova LLC o società per azioni	Sì, per un investitore estero o una società detenuta per oltre il 50% da investitori esteri (può seguire la costituzione fino a 12 mesi dopo)	Sì	Da 2 a 3 mesi per avviare l'attività; di più con licenze di settore	Manifattura, servizi, commercio, tecnologia: la maggior parte dei progetti greenfield
Ingresso nel capitale di una società esistente	No; registrazione ex art. 21 nei tre casi (15 giorni)	Sì (la società target)	Da 4 a 12 settimane dalla sottoscrizione al perfezionamento, di più con il controllo delle concentrazioni	Ingresso nel mercato con licenza, clientela o terreni già esistenti; joint venture; consolidamento
Contratto di cooperazione commerciale	Sì, se lo sottoscrive una parte estera	No	Analoga a quella di un nuovo progetto	Settore non ancora aperto a una società estera; progetti costruiti attorno a un bene del partner
Progetto PPP	Contratto di progetto PPP e selezione dell'investitore ai sensi della Legge sui PPP; registrazione della società di progetto	Di solito una società di progetto	12 mesi o più dallo studio di fattibilità al contratto	Infrastrutture con lo Stato come controparte
Filiale o ufficio di rappresentanza	No (licenza ai sensi della Legge sul commercio)	No	Da 3 a 6 settimane	Collegamento e ricerche di mercato (ufficio di rappresentanza); attività commerciale limitata nei settori consentiti (filiale)

GUIDA ALLA DECISIONE

Quale forma è adatta?

Una prima selezione; le regole di settore possono prevalere.

Q1 **Il mercato di riferimento richiede una licenza, terreni o una rete che richiederebbero più di un anno per essere ottenuti partendo da zero?**

Sì Valuti l'acquisizione di una società che ne sia già titolare. Verifichi i presupposti della registrazione ex articolo 21, il controllo delle concentrazioni e l'imposta del 2% a carico del cedente, e consulti il capitolo 8 per la procedura.

No Passi alla domanda 2.

Q2 **Il settore è aperto a una società a capitale estero (non chiuso, ed eventuale limite compatibile con la partecipazione prevista)?**

Sì Costituisca una società vietnamita. Prosegua con la domanda 3 per il percorso.

No Se il settore è soggetto a un limite, una joint venture entro il limite o un BCC con un partner vietnamita autorizzato; se è chiuso, non esiste un ingresso estero lecito.

Q3 **Il progetto dipende da terreni dello Stato, da un cambio di destinazione d'uso del suolo, da abitazioni, infrastrutture o da un'altra categoria dell'articolo 24?**

Sì L'approvazione della politica di investimento precede l'IRC; il percorso con IRC preventivo è l'unica sequenza praticabile, e un PPP può essere la forma corretta se lo Stato è la controparte.

No Scelga tra il percorso con IRC preventivo e quello con costituzione preventiva della società (IRC entro 12 mesi) in base alle tempistiche.

Q4 **Lo Stato è il cliente o il concedente del bene (una strada, un impianto, un servizio di pubblica utilità)?**

Sì Un PPP ai sensi della Legge n. 64/2020/QH14 e successive modifiche, oppure la partecipazione a un appalto pubblico ai sensi della Legge sugli appalti, di solito con un partner vietnamita.

No Una società o un BCC, come sopra.

ESEMPIO PRATICO

Un gruppo coreano di componentistica: stabilimento greenfield o acquisizione del 70% di un fornitore vietnamita

Il gruppo ha bisogno di capacità produttiva nel Vietnam settentrionale entro un anno. Uno stabilimento greenfield in un parco industriale richiederebbe circa dieci mesi fino alla prima produzione; è in vendita un fornitore vietnamita con uno stabilimento autorizzato in sublocazione in un parco industriale con canone versato in un'unica soluzione. Cifre illustrative.

Greenfield	IRC (10 giorni lavorativi) ed ERC (3 giorni lavorativi) entro due mesi; locazione dello stabilimento; permesso di costruire e approvazione antincendio; autorizzazione ambientale; importazione dei macchinari con l'esenzione dai dazi per le immobilizzazioni; prima produzione al 10° mese. Investimento totale di 15 milioni di USD. Nessuna questione relativa all'articolo 21; nessun controllo delle concentrazioni.
Acquisizione del 70%	I settori della società target non sono soggetti a condizioni; la partecipazione estera passa dallo 0% al 70%, superando il 50%, per cui è necessaria la registrazione ex articolo 21 (15 giorni). Il fatturato congiunto delle parti in Vietnam è inferiore alle soglie raddoppiate del controllo delle concentrazioni, per cui non occorre alcuna notifica. Due diligence sul capitale versato, sulla sublocazione e sulla posizione relativa al canone di locazione del suolo, sulle passività giuslavoristiche e sui prezzi di trasferimento. Prezzo di 9 milioni di USD versato tramite il conto capitale per investimenti; i cedenti persone fisiche vietnamite pagano l'imposta sul reddito delle persone fisiche sulle rispettive plusvalenze. Perfezionamento alla 9ª settimana; la società target diventa un investitore estero per i propri progetti futuri.
Governance dopo l'acquisizione	LLC pluripersonale con i fondatori al 30%: il gruppo coreano controlla le materie che richiedono il 65% ma non quelle che richiedono il 75% (vendita di beni rilevanti, modifiche statutarie, riorganizzazione), sicché le materie riservate, un patto parasociale recepito nello statuto e un'opzione di acquisto (call) sul restante 30% vengono negoziati prima della sottoscrizione (capitolo 2, sezione 2.4).
Esito	Il gruppo procede all'acquisizione, rispetta la scadenza di un anno e pianifica una successiva espansione greenfield a nome della società target, che ora richiederà un IRC perché la società target è detenuta per oltre il 50% da investitori esteri.

Se la società target avesse detenuto terreni in un comune costiero, la registrazione ex articolo 21 avrebbe richiesto un parere in materia di difesa e sicurezza e comportato settimane aggiuntive; se il cedente fosse stato una società estera, avrebbe pagato il 2% del prezzo lordo di 9 milioni di USD.

Le domande degli investitori sulle forme di investimento

Ho bisogno di un IRC per acquistare azioni di una società vietnamita?

No. Un conferimento di capitale o un acquisto di azioni non richiede il certificato di registrazione dell'investimento. Deve però essere registrato ai sensi dell'articolo 21 della Legge sugli investimenti, prima dell'iscrizione della variazione degli azionisti, quando aumenta la partecipazione estera in un settore soggetto a condizioni, porta la partecipazione estera oltre il 50% o la aumenta quando è già oltre il 50%, oppure quando la società target detiene terreni sensibili.

Quanto tempo richiede la registrazione ex articolo 21?

L'autorità di registrazione degli investimenti conferma entro 15 giorni dalla presentazione di un fascicolo valido che le condizioni di accesso al mercato sono soddisfatte. Il fascicolo utilizza il modello della Circolare n. 55/2026/TT-BTC, che richiede il valore provvisorio dell'operazione.

Che cos'è un contratto di cooperazione commerciale in Vietnam?

È un contratto tra investitori per cooperare in un'attività d'impresa e ripartirne gli utili o i prodotti senza costituire una società. Un BCC con una parte estera richiede un IRC; ciascuna parte risponde delle proprie obbligazioni ed è tassata sulla propria quota, e può essere istituito un comitato di coordinamento per la gestione del contratto.

Una società estera può partecipare a gare per progetti infrastrutturali in Vietnam?

Sì, ai sensi della Legge n. 64/2020/QH14 sugli investimenti in PPP, come modificata nel 2024 e nel 2025, e del Decreto n. 243/2025/ND-CP. Gli investitori sono selezionati mediante gara, una società di progetto sottoscrive il contratto PPP e i concorrenti esteri si associano comunemente a un partner vietnamita. I contratti BT sono stati reintrodotti dalle modifiche del 2024.

Quale imposta paga un cedente estero sulla vendita di una società vietnamita?

Dal 15 dicembre 2025 un cedente societario estero paga l'imposta sul reddito delle società al 2% del corrispettivo lordo della vendita ai sensi del Decreto n. 320/2025/ND-CP, in luogo del precedente 20% sulla plusvalenza netta; anche le cessioni indirette sono imponibili. Le vendite di titoli quotati da parte di cedenti societari esteri sono tassate allo 0,1% del corrispettivo.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Le soglie raddoppiate del controllo delle concentrazioni previste dalla Risoluzione n. 66.18/2026/NQ-CP scadono il 28 febbraio 2027, salvo proroga o stabilizzazione con decreto; le operazioni sottoscritte all'inizio del 2027 dovrebbero essere verificate rispetto a entrambe le serie di soglie.
- La Legge n. 24/2026/QH16 rivede i settori di attività soggetti a condizioni dal 1° marzo 2027, il che può incidere sulla necessità della registrazione ex articolo 21 in relazione ai settori di una società target.
- Si prevede che un progetto di decreto sugli investimenti nel Centro finanziario internazionale del Vietnam introduca nuove forme e nuovi veicoli per gli investitori del settore finanziario a Ho Chi Minh City e Da Nang.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Establishing an economic organisation	*Thành lập tổ chức kinh tế*	La costituzione di una società vietnamita (articolo 22).
Capital contribution, purchase of shares or capital contributions	*Góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp*	L'ingresso nel capitale di una società esistente (registrazione ex articolo 21 in tre casi).
Business cooperation contract (BCC)	*Hợp đồng hợp tác kinh doanh*	Cooperazione senza società; IRC obbligatorio se lo sottoscrive una parte estera.
Public-private partnership	*Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)*	Investimento infrastrutturale con lo Stato ai sensi della Legge n. 64/2020/QH14.
Economic concentration	*Tập trung kinh tế*	Una fusione, un'acquisizione, un consolidamento o una joint venture soggetti al controllo delle concentrazioni ai sensi della Legge sulla concorrenza.
National Competition Commission	*Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia*	L'autorità di controllo delle concentrazioni presso il Ministero dell'Industria e del Commercio.
Coordination board	*Ban điều phối*	L'organo che le parti di un BCC possono istituire per la gestione del contratto.
Project company	*Doanh nghiệp dự án*	La società costituita per sottoscrivere ed eseguire un contratto PPP.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Un investitore vietnamita costituisce una società, acquista azioni o stipula un BCC senza IRC né registrazione ex articolo 21, e i suoi progetti richiedono un'approvazione solo quando ricorrono le categorie dell'articolo 24, che valgono per tutti. Il controllo delle concentrazioni e la Legge sugli appalti si applicano a entrambi. Le forme sono le stesse; gli adempimenti sono più leggeri.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Perfezionare un'acquisizione prima della registrazione ex articolo 21, quando questa è richiesta: l'ufficio di registrazione delle imprese non iscriverà il nuovo azionista e il prezzo sarà stato pagato per una società che l'acquirente non possiede ancora.
- Utilizzare un BCC per entrare in un settore chiuso: un BCC non consente di eludere l'elenco per l'accesso al mercato.
- Dimenticare il controllo delle concentrazioni: una concentrazione economica superiore alle soglie deve essere notificata prima del perfezionamento, e le soglie cambiano il 1° marzo 2027.
- Pagare il prezzo di acquisto al di fuori del conto capitale per investimenti: l'acquirente non potrà in seguito trasferire all'estero come capitale il ricavato di una successiva rivendita.
- Trattare un PPP come un contratto commerciale: la Legge sui PPP, la Legge sugli appalti e le norme sugli investimenti pubblici disciplinano la procedura a partire dallo studio di fattibilità.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15, articoli da 19 a 23; Legge n. 64/2020/QH14 sugli investimenti in PPP e successive modifiche; Legge n. 23/2018/QH14 sulla concorrenza; Circolare n. 55/2026/TT-BTC — https://vbpl.vn
- Ministero delle Finanze — https://mof.gov.vn
- Portale nazionale del registro delle imprese — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Ministero dell'Industria e del Commercio (Commissione nazionale per la concorrenza) — https://moit.gov.vn

Il certificato di registrazione dell'investimento (IRC): chi ne ha bisogno, il fascicolo, i due percorsi e gli obblighi che ne derivano

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Un investitore estero, o una società detenuta per oltre il 50% da investitori esteri, necessita di un certificato di registrazione dell'investimento per ciascun progetto di investimento; gli investitori vietnamiti e le società al di sotto di tale soglia o in corrispondenza della stessa no (articolo 26, Legge n. 143/2025/QH15).
- Quando non è richiesta l'approvazione della politica di investimento, il Dipartimento provinciale delle Finanze o il comitato di gestione della zona decide entro dieci giorni lavorativi dal ricevimento di un fascicolo valido (articolo 39, Decreto n. 96/2026/ND-CP); non è dovuto alcun diritto statale.
- Dal 1º marzo 2026 la società può essere costituita prima, con l'IRC da ottenere entro 12 mesi; fino al suo rilascio, il progetto non può essere attuato né possono essere aggiunti settori di attività (articolo 19 della legge; articolo 72 del decreto).
- Un progetto dura fino a 50 anni (70 nei casi previsti), deve essere modificato quando cambiano i suoi contenuti principali, può essere ceduto e può essere cessato dall'autorità 24 mesi dopo il mancato rispetto del cronoprogramma in assenza di una proroga approvata (articoli da 31 a 36).
- Un deposito del 3%, 2% o 1% del capitale di investimento è dovuto solo quando l'investitore richiede terreni dello Stato o un cambio di destinazione d'uso del suolo (articolo 30 della legge; articolo 27 del decreto).

Che cos'è il certificato, e che cosa non è

Il certificato di registrazione dell'investimento (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, universalmente abbreviato in IRC) è l'atto con cui lo Stato registra uno specifico progetto di investimento realizzato da un investitore estero. È un documento di progetto, non un documento societario. Identifica l'investitore, denomina il progetto e i suoi obiettivi, ne fissa l'ubicazione e la superficie, indica il capitale di investimento totale e il calendario del relativo conferimento, stabilisce la durata e il cronoprogramma di attuazione e riporta gli eventuali incentivi e le condizioni a essi collegate. Una società che realizza due progetti è titolare di due IRC; un progetto che viene venduto passa all'acquirente mediante modifica del certificato. Il certificato di registrazione dell'impresa, che costituisce la società stessa, è un documento diverso rilasciato ai sensi di una legge diversa ed è trattato in La costituzione di una società passo per passo.

Ne derivano due conseguenze. In primo luogo, tutto ciò che è scritto nell'IRC costituisce un impegno. Il calendario dei conferimenti, il cronoprogramma di attuazione e gli obiettivi dichiarati sono fatti valere attraverso il regime di comunicazione descritto in Comunicazioni e obblighi periodici, e uno scostamento rilevante non registrato come modifica costituisce una violazione. In secondo luogo, è nell'IRC che si fissa la posizione dell'investitore estero in termini di accesso al mercato: i settori di attività in esso indicati sono stati verificati rispetto all'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP, e l'aggiunta successiva di un settore comporta un'ulteriore verifica e una modifica.

Chi ha bisogno di un IRC

L'articolo 26 della Legge n. 143/2025/QH15 richiede un IRC per il progetto di investimento di un investitore estero e per il progetto di un'organizzazione economica a capitale estero che rientri nell'articolo 20, ossia una società vietnamita in cui investitori esteri detengono più del 50% del capitale sociale, o che è a sua volta detenuta per oltre il 50% da tali società. Gli investitori nazionali e le società al di sotto della soglia del 50% o in corrispondenza della stessa non ne hanno bisogno. Né ne ha bisogno l'acquisto di azioni o di quote di capitale di una società esistente, sebbene l'articolo 21 imponga di registrare alcune acquisizioni prima dell'iscrizione della variazione degli azionisti; tale procedura è illustrata in Forme di investimento e nel capitolo 8.

Un ufficio di rappresentanza o una filiale di un operatore commerciale estero non è un progetto di investimento e non necessita di IRC; è invece autorizzato ai sensi della Legge sul commercio (Filiali e uffici di rappresentanza). Un contratto di cooperazione commerciale di cui sia parte un investitore estero ne ha invece bisogno.

GUIDA ALLA DECISIONE

Ho bisogno di un IRC?

Risponda alle domande nell'ordine. La risposta è data dalla prima domanda che conduce a un esito.

Q1 **L'investitore è un cittadino straniero o un'organizzazione costituita secondo un diritto straniero, oppure una società vietnamita detenuta per oltre il 50% da investitori esteri (articolo 20)?**

Sì Passi alla domanda 2.

No Nessun IRC. Un investitore vietnamita, o una società con partecipazione estera pari o inferiore al 50%, registra soltanto la società; se il progetto rientra nell'articolo 24 necessita comunque dell'approvazione della politica di investimento, e deve darne comunicazione all'autorità di registrazione prima di attuare il progetto (articolo 47).

Q2 **L'operazione consiste nell'acquisto di azioni o di quote di capitale di una società vietnamita esistente, anziché in un nuovo progetto?**

Sì Nessun IRC. Verifichi invece se è richiesta la registrazione ex articolo 21: partecipazione estera in aumento in un settore soggetto a condizioni, che supera il 50% o aumenta oltre il 50%, oppure società target che detiene terreni sensibili.

No Passi alla domanda 3.

Q3 **La presenza consiste in un ufficio di rappresentanza o in una filiale della società estera anziché in una società vietnamita o in un progetto?**

Sì Nessun IRC. Richieda la licenza per l'ufficio di rappresentanza o per la filiale ai sensi del Decreto n. 07/2016/ND-CP, oppure all'autorità di regolamentazione del settore.

No Passare alla domanda 4.

Q4 **Il progetto rientra in una categoria dell'articolo 24 (terreni dello Stato senza asta, cambio di destinazione d'uso del suolo, abitazioni, golf, porti, aeroporti, casinò, raffinazione di petrolio e gas, telecomunicazioni di rete, stampa, editoria, rimboschimento)?**

Sì Prima l'approvazione della politica di investimento, poi l'IRC. Si veda L'approvazione della politica di investimento.

No IRC obbligatorio. Scelga tra il percorso con IRC preventivo e quello con costituzione preventiva della società illustrati di seguito, oppure la procedura speciale dell'articolo 28 se il progetto si trova in una zona ammissibile.

Quale autorità

Ai sensi dell'articolo 27 della legge, un progetto situato al di fuori delle zone è registrato presso il **Dipartimento delle Finanze** della provincia o della città a gestione centrale (l'ex Dipartimento della Pianificazione e degli Investimenti, accorpato nel 2025), e un progetto situato all'interno di un parco industriale, di una zona di trasformazione per l'esportazione, di una zona ad alta tecnologia o di una zona economica presso il **comitato di gestione** della zona. Un progetto che si estende su due province, o la cui ubicazione non è ancora stata stabilita, è registrato nel luogo in cui l'investitore propone di stabilire la sede principale. Il deposito avviene tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti gestito dal Ministero delle Finanze, e presso lo stesso dipartimento ha di solito sede l'ufficio di registrazione delle imprese che rilascerà il certificato di registrazione dell'impresa, sicché le due pratiche sono comunemente seguite da un unico gruppo di funzionari.

I due percorsi dal 1º marzo 2026

Percorso A: prima l'IRC, poi la società. L'investitore estero presenta la domanda a proprio nome. Al rilascio dell'IRC registra la società vietnamita, entro tre giorni lavorativi dalla presentazione di un fascicolo valido, allegando l'IRC, e la società subentra nel progetto. Resta il percorso standard per i

progetti che richiedono l'approvazione della politica di investimento, per i progetti basati su una locazione in un parco industriale (di solito lo sviluppatore del parco sottoscrive la locazione con la società di progetto solo dopo l'IRC) e per gli investitori che desiderano definire le questioni relative al suolo, alle licenze e al capitale prima che esista qualsiasi entità.

Percorso B: prima la società, l'IRC entro 12 mesi. L'articolo 19 della legge e l'articolo 72 del Decreto n. 96/2026/ND-CP consentono all'investitore estero di registrare prima la società, con l'impegno, contenuto nel fascicolo di registrazione, a soddisfare le condizioni di accesso al mercato. La società deve poi ottenere l'IRC entro 12 mesi dalla costituzione e, fino ad allora, non può attuare il progetto né modificare i settori di attività registrati. Il capitale è conferito secondo il calendario che l'IRC stabilirà, ma alla società continua ad applicarsi la regola dei 90 giorni per il capitale sociale prevista dalla Legge sulle imprese, sicché i due calendari devono essere pianificati congiuntamente (Capitale sociale e conferimento di capitale). La Circolare n. 38/2026/TT-NHNN, in vigore dal 18 agosto 2026, ha rimosso il precedente ostacolo consentendo l'apertura del conto capitale per investimenti prima dell'IRC. Il decreto tace sulle conseguenze del mancato rispetto del termine di 12 mesi; l'interpretazione prudente è che la società non possa operare lecitamente e che l'autorità di registrazione possa imporle di sciogliersi o di registrarsi nuovamente come società nazionale qualora l'impegno relativo all'accesso al mercato non possa essere rispettato.

Il percorso B è adatto a un investitore che ha bisogno rapidamente di una persona giuridica, ad esempio per sottoscrivere la locazione di un ufficio, assumere un country manager o partecipare a una gara, e il cui progetto non presenta profili relativi al suolo o all'approvazione della politica di investimento. Non è un modo per avviare anticipatamente l'attività.

Come ottenere un IRC quando non è necessaria l'approvazione della politica di investimento

1. **Verificare i settori di attività**
   Classifichi ciascuna attività proposta secondo il suo codice VSIC e la verifichi rispetto all'Allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP (accesso al mercato degli investitori esteri) e ai settori di attività soggetti a condizioni di cui all'articolo 7 della legge. Registri i settori che il progetto perseguirà effettivamente (Accesso al mercato per gli investitori esteri).

2. **Documentare l'ubicazione**
   Un contratto di locazione sottoscritto, un memorandum d'intesa o una lettera di offerta di uno sviluppatore di parco industriale o di un locatore, con i titoli di proprietà del locatore. Un progetto che necessiterà dell'assegnazione o della locazione di terreni dello Stato, o di un cambio di destinazione d'uso del suolo, è un progetto dell'articolo 24 e richiede in via preliminare l'approvazione della politica di investimento.

3. **Raccogliere e legalizzare i documenti dell'investitore**
   Certificato di costituzione, statuto o documento equivalente, delibera che autorizza l'investimento e nomina un rappresentante, e passaporto del rappresentante; per un investitore persona fisica, il passaporto. I documenti rilasciati all'estero sono muniti di apostille (il Vietnam applica la Convenzione sull'apostille dall'11 settembre 2026) o di legalizzazione consolare, e tradotti in vietnamita da un traduttore certificato.

4 **Dimostrare la capacità finanziaria**

Bilanci certificati degli ultimi due anni, una conferma bancaria dei fondi disponibili, una garanzia della società capogruppo o un impegno di finanziamento, per un importo coerente con il calendario dei conferimenti di capitale indicato nella proposta. Le autorità confrontano le due cifre voce per voce.

5 **Redigere la proposta di progetto**

Obiettivi, dimensioni e prodotti o servizi; capitale di investimento totale ripartito tra capitale sociale e finanziamenti, con il calendario dei conferimenti; ubicazione, superficie e titolo del diritto d'uso; cronoprogramma di attuazione con le tappe principali; fabbisogno di personale per nazionalità; tecnologia da utilizzare e, ove la Legge sul trasferimento di tecnologia lo richieda, relativa illustrazione; misure ambientali; e gli incentivi richiesti, con la base normativa di ciascuno.

6 **Presentare la domanda tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti**

L'investitore o un delegato munito di firma digitale carica il fascicolo sui modelli prescritti dal Ministero delle Finanze ai sensi del Decreto n. 96/2026/ND-CP. L'autorità ne verifica la validità; una richiesta di chiarimenti sospende il termine fino al deposito della risposta.

7 **Ricevere l'IRC entro dieci giorni lavorativi**

L'articolo 39 del decreto fissa dieci giorni lavorativi dal ricevimento di un fascicolo valido. L'IRC è rilasciato in formato elettronico e, su richiesta, in formato cartaceo. Un diniego deve essere motivato per iscritto e può essere oggetto di reclamo o di impugnazione davanti al tribunale amministrativo.

8 **Registrare la società, o annotare il progetto**

Nel percorso A, si deposita il fascicolo di registrazione dell'impresa allegando l'IRC (tre giorni lavorativi). Nel percorso B, si aggiornano i dati della società esistente. Si apre quindi il conto capitale per investimenti, si conferisce il capitale sociale entro 90 giorni e si avviano gli adempimenti successivi al rilascio delle licenze descritti in La costituzione di una società passo per passo.

Lista di controllo del fascicolo IRC (nuovo progetto, senza approvazione della politica di investimento)

I documenti che il Dipartimento delle Finanze o il comitato di gestione della zona si attenderanno in una domanda secondo il percorso A. I documenti rilasciati all'estero richiedono un'apostille o la legalizzazione consolare e una traduzione certificata in vietnamita.

- [ ] **Domanda scritta di attuazione del progetto di investimento**
  Sul modello prescritto; sottoscritta con firma digitale dal rappresentante autorizzato dell'investitore.
- [ ] **Documenti relativi allo status giuridico dell'investitore**
  Certificato di costituzione o di registrazione dell'impresa e statuto (società); passaporto (persona fisica); delibera del consiglio o del titolare che approva il progetto e nomina il rappresentante.

- [ ] **Prova della capacità finanziaria**
  Bilanci certificati degli ultimi due anni; oppure una conferma bancaria del saldo datata negli ultimi tre mesi; oppure una garanzia della capogruppo o un impegno di finanziamento a copertura del calendario dei conferimenti.
- [ ] **Proposta di progetto**
  Obiettivi, dimensioni, capitale e calendario, ubicazione e uso del suolo, durata, personale, tecnologia, ambiente, incentivi e relativa base giuridica, e una valutazione preliminare dell'impatto socioeconomico ove il modello la richieda.
- [ ] **Prova del diritto di utilizzare l'ubicazione**
  Contratto di locazione, memorandum o lettera di offerta, con il certificato dei diritti d'uso del suolo del locatore o dello sviluppatore del parco o documento equivalente.
- [ ] **Illustrazione della tecnologia**
  Solo per i progetti che utilizzano tecnologie comprese nell'elenco dei trasferimenti soggetti a restrizioni ai sensi della Legge sul trasferimento di tecnologia: denominazione, origine, schema di processo, principali apparecchiature e parametri tecnici.
- [ ] **Contratto di cooperazione commerciale**
  Solo quando il progetto è realizzato nell'ambito di un BCC.
- [ ] **Certificato di registrazione dell'impresa della società vietnamita**
  Solo nel percorso B, quando la società esiste già.
- [ ] **Procura**
  Quando un prestatore di servizi o una persona fisica presenta la domanda per conto dell'investitore; sia il mandante sia il delegato completano l'autenticazione elettronica ai sensi del Decreto n. 296/2026/ND-CP.

Tempistiche, diritti e cifre che regolano il certificato

Voce	Regola	Fonte
Termine per la decisione (senza approvazione della politica di investimento)	10 giorni lavorativi da un fascicolo valido	Decreto n. 96/2026/ND-CP, art. 39
Termine per la decisione, procedura speciale di investimento	15 giorni lavorativi	Legge n. 143/2025/QH15, art. 28; Decreto n. 96/2026/ND-CP
Termine per la decisione in caso di approvazione della politica di investimento già ottenuta	In genere 5 giorni lavorativi dall'approvazione, se l'investitore è stato approvato contestualmente	Decreto n. 96/2026/ND-CP
Prima la società, l'IRC entro	12 mesi dalla costituzione	Legge, art. 19; Decreto, art. 72

Voce	Regola	Fonte
Diritto statale per l'IRC	Nessuna	Non è previsto alcun diritto per il rilascio o la modifica
Certificato di registrazione dell'impresa	3 giorni lavorativi; diritto di 50.000 VND (non dovuto per il deposito online); diritto di pubblicazione di 100.000 VND	Decreto n. 168/2025/ND-CP; Circolare n. 47/2019/TT-BTC
Durata del progetto	Fino a 50 anni; fino a 70 anni nelle zone economiche e nei casi previsti	Legge, art. 31
Deposito in caso di richiesta di terreni dello Stato	3% del capitale fino a 300 miliardi di VND; 2% da 300 miliardi a 1000 miliardi di VND; 1% oltre; riduzioni del 25% o del 50%	Legge, art. 30; Decreto, art. 27
Cessazione dopo il mancato rispetto del cronoprogramma	24 mesi in assenza di una proroga approvata	Legge, art. 36
Relazioni sugli investimenti	Trimestrali entro il 10 del primo mese del trimestre successivo; annuali entro il 31 marzo	Legge, art. 47; Decreto, art. 94

ESEMPIO PRATICO

Uno stabilimento di componenti elettronici da 2 milioni di USD in un parco industriale a Bac Ninh

Una controllata con sede a Singapore di un gruppo europeo intende costituire una LLC vietnamita interamente controllata per assemblare componenti su 5000 m^2 di superficie produttiva in locazione in un parco industriale. Nessun terreno dello Stato, nessuna categoria dell'articolo 24, nessun settore di attività soggetto a condizioni. Le cifre sono illustrative e le forbici degli onorari professionali sono forbici di mercato tipiche a ottobre 2026; non costituiscono preventivi.

Capitale di investimento	Totale 2.000.000 USD: capitale sociale 800.000 USD (versato entro 90 giorni dall'ERC), finanziamento soci 1.200.000 USD (registrato presso la Banca di Stato prima dell'erogazione).
Autorità	Comitato di gestione del parco industriale (il progetto si trova all'interno della zona).
Percorso	Percorso A. Lo sviluppatore del parco richiede l'IRC prima di sottoscrivere la locazione dello stabilimento con la società di progetto; una lettera di offerta accompagna la domanda.
Settimane da 1 a 3	Approvazioni di gruppo; apostille sul certificato di costituzione, sull'atto costitutivo e sulla delibera del consiglio della società di Singapore; traduzioni certificate; conferma bancaria dei fondi; redazione della proposta di progetto.
Settimane da 4 a 6	Fascicolo IRC depositato sul Sistema nazionale di informazione sugli investimenti; una richiesta di chiarimenti sulla descrizione della tecnologia evasa in due giorni; IRC rilasciato il 9° giorno lavorativo dal fascicolo valido.

Settimana 7	Fascicolo di registrazione dell'impresa depositato con l'IRC; ERC rilasciato in tre giorni lavorativi; codice fiscale attribuito automaticamente; timbro realizzato; registrazione pubblicata sul Portale.
Settimane da 7 a 9	Apertura del conto capitale per investimenti e del conto corrente in VND (verifica di persona del rappresentante legale); dispositivo di firma digitale; registrazione per la fattura elettronica; sottoscrizione della locazione dello stabilimento; dichiarazione relativa al personale.
Settimane da 9 a 16	Capitale sociale versato in due tranche, ben entro il termine di 90 giorni; finanziamento soci registrato presso la Banca di Stato; macchinari importati con l'esenzione dai dazi per le immobilizzazioni del progetto (il progetto è ammissibile in ragione del settore).
Costi ufficiali	IRC: nessuno. ERC: 50.000 VND (non dovuti online) più 100.000 VND per la pubblicazione. Apostille e traduzioni: circa da 400 a 800 USD. Dispositivo di firma digitale: circa da 1,5 a 3 milioni di VND per tre anni.
Onorari professionali (intervalli tipici)	Studio vietnamita che segue IRC, ERC e adempimenti successivi: da 3000 a 8000 USD. Studio internazionale: da 10.000 a 25.000 USD, a seconda della strutturazione e della negoziazione della locazione.
Prima relazione trimestrale sull'investimento	Da presentare entro il 10° giorno del primo mese successivo al trimestre in cui è stato rilasciato l'IRC, anche se non è stato erogato nulla.

Se lo stesso investitore avesse scelto il percorso B, l'ERC sarebbe stato rilasciato nella seconda settimana, ma la locazione, l'importazione dei macchinari e l'esenzione dai dazi avrebbero tutte dovuto attendere l'IRC, e il termine di 90 giorni per il capitale sociale sarebbe decorso dieci settimane prima.

Se il sito avesse richiesto terreni dello Stato al di fuori di un parco, l'approvazione della politica di investimento da parte del presidente del Comitato popolare provinciale avrebbe preceduto l'IRC e aggiunto mesi, oltre a un deposito del 3% del capitale.

Depositi e capacità finanziaria

La Legge sugli investimenti non fissa un importo minimo generale di investimento. L'autorità valuta comunque la capacità finanziaria, e i settori regolamentati prevedono un proprio capitale minimo legale. Un **deposito** (ký quỹ) è dovuto solo quando l'investitore chiede allo Stato di assegnare o concedere in locazione terreni, o di autorizzare un cambio di destinazione d'uso del suolo. L'articolo 30 della legge impone in tal caso un deposito, o una garanzia bancaria equivalente, salvo che il terreno sia stato aggiudicato all'asta o in gara, sia ricevuto per trasferimento da un altro utilizzatore o ricorra un'altra eccezione. L'articolo 27 del Decreto n. 96/2026/ND-CP fissa l'aliquota al 3% del capitale di investimento fino a 300 miliardi di VND, al 2% della quota compresa tra 300 miliardi e 1000 miliardi di VND e all'1% della quota eccedente, con una riduzione del 25% per i progetti in settori incentivati o in aree svantaggiate e del 50% per i settori a incentivazione speciale o le aree particolarmente svantaggiate. Il deposito è versato in rate legate alle tappe del progetto e restituito man mano che il progetto avanza; è incamerato dal bilancio dello Stato se il progetto è cessato per inadempimento dell'investitore.

Durata, modifica, cessione e sospensione

Ai sensi dell'articolo 31 un progetto può durare fino a 50 anni, e fino a 70 anni all'interno di una zona economica e per i progetti in aree svantaggiate, i progetti a lento ritorno dell'investimento, le infrastrutture dei parchi ad alta tecnologia e i progetti a incentivazione speciale. La durata può essere prorogata alla scadenza, salvo che il progetto utilizzi tecnologie obsolete, inquinanti o ad alto consumo di risorse o che l'investitore si sia impegnato a trasferire i beni allo Stato senza indennizzo.

L'articolo 33 impone di modificare l'IRC prima di qualsiasi variazione dei suoi contenuti principali: l'investitore, la denominazione o gli obiettivi, le dimensioni, l'ubicazione o la superficie, il capitale o il relativo calendario, la durata o il cronoprogramma, e gli incentivi. L'articolo 34 consente la cessione di tutto o di parte di un progetto a un altro investitore, il che in pratica significa cedere la società, con la registrazione ex articolo 21 quando la partecipazione estera supera una soglia e l'imposta del 2% sul corrispettivo lordo per un cedente societario estero (Decreto n. 320/2025/ND-CP). L'articolo 35 consente all'investitore di sospendere un progetto, ma solo previa comunicazione scritta all'autorità, e la sospensione per forza maggiore può dare diritto all'esenzione dal canone di locazione del suolo e alla proroga del cronoprogramma; una sospensione senza comunicazione è semplicemente un ritardo.

La cessazione e le sue conseguenze

L'articolo 36 conferisce all'autorità di registrazione il potere di cessare un progetto nei casi previsti: il progetto è in ritardo di 24 mesi rispetto al cronoprogramma dell'IRC in assenza di una proroga approvata; non è stato prestato un deposito o una garanzia richiesti; il terreno è stato recuperato per mancato utilizzo; il progetto è stato registrato sulla base di documenti falsi; oppure lo dispone una sentenza o un lodo arbitrale. La cessazione avviene con decisione scritta, che può essere contestata mediante reclamo amministrativo e davanti al tribunale amministrativo. L'investitore procede quindi alla liquidazione del progetto ai sensi della Legge sulle imprese e del diritto civile; un investitore estero può trasferire all'estero il ricavato della liquidazione, dopo aver assolto le imposte e gli altri obblighi, tramite il conto capitale per investimenti (capitolo 6). La società può continuare a esistere e perseguire un altro progetto, se ne viene registrato uno; altrimenti si scioglie (capitolo 8).

Le domande degli investitori sull'IRC

Una joint venture detenuta al 49% da investitori esteri ha bisogno di un IRC per un nuovo progetto?

No. Una società vietnamita in cui investitori esteri detengono il 50% o meno del capitale sociale investe come investitore nazionale ai sensi dell'articolo 20 della Legge sugli investimenti, sicché i suoi nuovi progetti non richiedono l'IRC e non sono soggetti all'elenco per l'accesso al mercato degli investitori esteri. L'approvazione della politica di investimento resta applicabile se il progetto rientra nell'articolo 24.

Quanto tempo richiede in pratica un IRC?

Il termine di legge è di dieci giorni lavorativi da un fascicolo valido. Tenendo conto della legalizzazione e della traduzione dei documenti e di un giro di chiarimenti, un progetto semplice in locali in locazione richiede di norma da quattro a sei settimane dal conferimento dell'incarico al rilascio del certificato; un progetto che necessita dell'approvazione della politica di investimento richiede mesi.

Posso iniziare a operare una volta registrata la società ma prima del rilascio dell'IRC?

No. Ai sensi dell'articolo 72 del Decreto n. 96/2026/ND-CP una società registrata prima del proprio IRC non può attuare il progetto né aggiungere settori di attività fino al rilascio del certificato, e deve ottenere l'IRC entro 12 mesi dalla costituzione.

È previsto un diritto governativo per l'IRC?

No. Non è previsto alcun diritto statale per il rilascio o la modifica di un certificato di registrazione dell'investimento. La successiva registrazione dell'impresa costa 50.000 VND, non dovuti per il deposito online, più un diritto di pubblicazione di 100.000 VND.

Che cosa accade se non rispettiamo il calendario dei conferimenti di capitale indicato nell'IRC?

Il mancato conferimento costituisce una violazione dell'IRC e, per il capitale sociale, della regola dei 90 giorni prevista dalla Legge sulle imprese. Occorre chiedere la modifica del calendario prima della scadenza; un progetto in ritardo di 24 mesi in assenza di una proroga approvata può essere cessato ai sensi dell'articolo 36, e gli incentivi legati alle tappe di erogazione vengono persi.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- La Legge n. 24/2026/QH16 rivede l'elenco dei settori di attività soggetti a condizioni dal 1º marzo 2027; un progetto che registra settori nel 2027 dovrebbe essere verificato rispetto al nuovo allegato.
- La Legge fondiaria modificata all'esame dell'Assemblea nazionale nell'ottobre 2026 (entrata in vigore prevista dal progetto: 1º marzo 2027) modificherebbe le regole sulla selezione degli investitori e sulla determinazione dei prezzi del suolo che sottendono ai progetti dell'articolo 24; si veda il capitolo 5.
- Si prevede che il Ministero delle Finanze emani modelli consolidati per le procedure del Decreto n. 96/2026/ND-CP; nel frattempo, le autorità di registrazione accettano domande sui modelli esistenti adattati al nuovo decreto.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Investment Registration Certificate (IRC)	*Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư*	Il certificato che registra il progetto di un investitore estero (articolo 26).

Inglese	Vietnamita	Significato
Enterprise Registration Certificate (ERC)	*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp*	Il certificato che costituisce la società vietnamita ai sensi della Legge sulle imprese.
Investment policy approval	*Chấp thuận chủ trương đầu tư*	L'approvazione preliminare di un progetto rientrante nelle categorie dell'articolo 24.
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Società vietnamita con soci o azionisti esteri; è trattata come investitore estero quando è detenuta per oltre il 50% da investitori esteri (articolo 20).
Investment capital	*Vốn đầu tư*	Il capitale totale del progetto, capitale sociale più finanziamenti, indicato nell'IRC.
Deposit	*Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án*	La garanzia dell'esecuzione di un progetto che utilizza terreni dello Stato (articolo 30).
Investment registration authority	*Cơ quan đăng ký đầu tư*	Il Dipartimento provinciale delle Finanze o il comitato di gestione della zona (articolo 27).
National Investment Information System	*Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư*	Il sistema online del Ministero delle Finanze per le domande di IRC e le relazioni sugli investimenti.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Un investitore vietnamita, o una società con partecipazione estera pari o inferiore al 50%, non necessita di IRC e non presenta alcun fascicolo IRC. Registra la società, ottiene l'approvazione della politica di investimento quando ricorre l'articolo 24, che vale per tutti, comunica all'autorità di registrazione l'attuazione di un progetto prima di avviarla (articolo 47) e presenta le stesse relazioni trimestrali e annuali sugli investimenti. Le regole sui depositi per i terreni dello Stato si applicano a entrambi.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Considerare il calendario dell'IRC come meramente indicativo: il calendario dei conferimenti di capitale e il cronoprogramma di attuazione sono vincolanti, e un ritardo di 24 mesi in assenza di una proroga approvata è causa di cessazione.
- Registrare prima la società e poi iniziare a operare: fino al rilascio dell'IRC la società non può attuare il progetto né aggiungere settori di attività.
- Prove della capacità finanziaria non coerenti con l'importo del capitale indicato nella proposta; le autorità confrontano i due dati.
- Fissare il capitale di investimento totale al solo importo del capitale sociale, senza lasciare margine per registrare finanziamenti soci presso la Banca di Stato.
- Modificare il progetto nella sostanza, con una nuova linea di prodotti, un nuovo sito o un nuovo investitore, senza prima modificare l'IRC.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15, articoli da 19 a 21 e da 26 a 36; Decreto n. 96/2026/ND-CP, articoli 27, 39 e 72 — https://vbpl.vn
- Ministero delle Finanze (Sistema nazionale di informazione sugli investimenti) — https://mof.gov.vn
- Portale nazionale del registro delle imprese — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Banca di Stato del Vietnam: Circolare n. 38/2026/TT-NHNN (conti capitale per investimenti) — https://www.sbv.gov.vn
- Vietnam Law & Legal Forum (informazione ufficiale in lingua inglese sulla Legge sugli investimenti del 2025) — https://vietnamlawmagazine.vn

L’approvazione della politica di investimento e la procedura speciale di investimento dell’articolo 28: quali progetti, quale autorità, quali tempi e quale collegamento con il suolo

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d’impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell’app

L’ESSENZIALE

- L’approvazione della politica di investimento è una decisione preliminare sugli obiettivi, l’ubicazione, le dimensioni, il cronoprogramma e, spesso, l’investitore di un progetto, richiesta soltanto per le categorie di cui all’articolo 24 della Legge sugli investimenti.
- Rientrano in tali categorie i progetti che richiedono terreni dello Stato senza asta o gara o un cambio di destinazione d’uso del suolo, i progetti abitativi e urbani, i campi da golf, le infrastrutture dei parchi industriali, i principali porti e aeroporti, i casinò, la raffinazione di petrolio e gas e quattro categorie riservate agli investitori esteri (telecomunicazioni di rete, stampa, editoria, rimboschimento).
- L’Assemblea nazionale, il Primo ministro o il presidente del Comitato popolare provinciale approvano secondo la categoria (articolo 25); i comitati di gestione delle zone approvano i progetti di livello provinciale situati nelle loro zone; i termini di legge per l’istruttoria vanno da circa 35 giorni a livello provinciale a diversi mesi per i progetti di competenza del Primo ministro.
- Quando sono coinvolti terreni dello Stato, l’approvazione è la porta d’accesso a un’asta fondiaria, a una gara per la selezione dell’investitore o all’approvazione di un investitore determinato che detiene già il terreno.
- La procedura speciale di investimento dell’articolo 28 consente ai progetti ammissibili situati nelle zone di evitare l’approvazione della politica di investimento e diverse approvazioni tecniche a fronte di un impegno scritto, con rilascio dell’IRC in 15 giorni lavorativi.

Che cos’è l’approvazione della politica di investimento

L’approvazione della politica di investimento (chấp thuận chủ trương đầu tư) è la decisione con cui lo Stato, prima del rilascio di qualsiasi certificato, stabilisce che un progetto può in linea di principio procedere: i suoi obiettivi, l’ubicazione, la superficie, le dimensioni, il capitale, il cronoprogramma e, in molti casi, l’identità dell’investitore. È richiesta soltanto per le categorie di progetti elencate nell’articolo 24 della Legge sugli investimenti; la maggior parte dei progetti manifatturieri e di servizi in locali in locazione o in parchi industriali non ne ha mai bisogno. Quando è richiesta, l’IRC segue l’approvazione e, nei progetti in cui l’investitore è stato approvato contestualmente alla politica, l’IRC viene rilasciato entro un breve termine senza ulteriore istruttoria.

L’approvazione è un documento di progetto che vincola l’investitore tanto quanto l’IRC. I suoi contenuti si riflettono successivamente nella decisione di assegnazione o di locazione del suolo, nelle approvazioni della pianificazione edilizia e nell’IRC, e una variazione dell’ubicazione, delle dimensioni, degli obiettivi o dell’investitore richiede una modifica dell’approvazione ai sensi dell’articolo 32 prima che i documenti da essa dipendenti possano cambiare.

Quali progetti la richiedono

L’articolo 24 elenca le categorie. Per tutti gli investitori: i progetti che chiedono allo Stato l’assegnazione o la locazione di terreni senza asta o gara, o l’autorizzazione a un cambio di destinazione d’uso del suolo (salvo i casi minori esentati dalla Legge fondiaria); i progetti abitativi e di aree urbane; i campi da golf; le infrastrutture dei parchi industriali e delle zone di trasformazione per l’esportazione; i nuovi aeroporti, porti marittimi e grandi aree portuali, e le nuove compagnie aeree; i casinò; la raffinazione di petrolio e gas; i progetti che chiedono l’assegnazione di aree marine o che sono situati in aree che incidono sulla difesa o sulla sicurezza nazionali; l’energia nucleare; i progetti che richiedono la conversione di terreni forestali protetti o di produzione, o di terreni coltivati a riso irriguo, oltre determinate superfici; e i progetti che richiedono il reinsediamento di popolazioni numerose. Solo per gli investitori esteri: i servizi di telecomunicazione con infrastruttura di rete, il rimboschimento, l’editoria e la stampa. Il Primo ministro può inoltre attribuire a un livello superiore altri progetti di importanza nazionale.

Chi approva, e i termini di legge per l’istruttoria

Autorità	Progetti tipici	Istruttoria e decisione
Assemblea nazionale	Solo i progetti che richiedono meccanismi o politiche speciali diversi da quelli previsti da una legge o da una risoluzione dell’Assemblea nazionale (artt. 24, comma 20, e 25, comma 1)	Istruttoria da parte di un consiglio statale di valutazione; decisione in una sessione dell’Assemblea nazionale; mesi
Primo ministro	Conversione di foreste a destinazione speciale, di protezione dei bacini idrografici o di protezione di confine di 50 ha o più, di foreste di protezione frangivento, dalla sabbia o frangionde di 500 ha o più, o di foreste di produzione di 1000 ha o più; conversione di 500 ha o più di terreni con due o più raccolti di riso all’anno; casinò e scommesse; energia nucleare; progetti di investitori esteri nelle telecomunicazioni di rete, nel rimboschimento, nell’editoria e nella stampa; reinsediamento di 20.000 persone o più nelle aree montane o di 50.000 altrove; progetti nella zona di protezione I di un monumento nazionale speciale patrimonio dell’umanità; altri progetti che una legge attribuisce al Primo ministro (art. 25, comma 2)	Istruttoria da parte del Ministero delle Finanze con consultazione dei ministeri; la legge prevede circa da 60 a 70 giorni per l’iter istruttorio; occorre prevedere da tre a sei mesi

Autorità	Progetti tipici	Istruttoria e decisione
Presidente del Comitato popolare provinciale	Progetti che richiedono terreni dello Stato senza asta o gara o un cambio di destinazione d'uso del suolo; terreni in aree di difesa o sicurezza; aree marine; progetti abitativi e di aree urbane; campi da golf; infrastrutture di parchi industriali, zone di trasformazione per l'esportazione e zone per la tecnologia digitale; nuovi ormeggi in porti marittimi di classe speciale o di classe I; nuovi aeroporti, piste e grandi terminal; nuove compagnie aeree passeggeri; raffinazione di petrolio e gas; reinsediamenti minori e altri progetti in zone del patrimonio; progetti che richiedono un'approvazione in due o più province (art. 25, comma 3)	Istruttoria da parte del Dipartimento delle Finanze con consultazione dei dipartimenti provinciali; circa 35 giorni per legge; da due a quattro mesi in pratica
Comitato di gestione della zona	Progetti di livello provinciale situati all'interno del suo parco industriale, della sua zona di trasformazione per l'esportazione, della sua zona ad alta tecnologia o della sua zona economica	Stessi termini del livello provinciale

Come si svolge la procedura a livello provinciale

1. **Fase preliminare: verifica della pianificazione**

   Confermare che il sito e la destinazione siano coerenti con la pianificazione provinciale, con il piano di uso del suolo e, per i progetti urbani, con il piano di zonizzazione. Un progetto non coerente con la pianificazione non può essere approvato finché il piano non viene modificato, il che costituisce una procedura distinta e spesso più lunga.

2. **Depositare il fascicolo della proposta**

   I documenti relativi alla capacità giuridica e finanziaria dell'investitore; una proposta di progetto che illustri obiettivi, dimensioni, capitale e calendario, fabbisogno di suolo e percorso fondiario proposto (assegnazione, locazione o cambio di destinazione d'uso), l'impatto socioeconomico e ambientale e una valutazione preliminare dell'impatto ambientale ove richiesta; gli incentivi proposti; e, quando l'investitore propone il progetto su terreni di cui è già titolare, i documenti relativi ai terreni.

3. **Istruttoria**

   Il Dipartimento delle Finanze trasmette il fascicolo ai dipartimenti competenti per il suolo, la pianificazione, l'edilizia, l'ambiente e il settore nonché al distretto, ne raccoglie i pareri entro termini prestabiliti, valuta la conformità alla pianificazione, il fabbisogno di suolo, la capacità dell'investitore, l'impatto e gli incentivi, e riferisce al Comitato popolare.

4. **Decisione**

   Il presidente del Comitato popolare provinciale rilascia l'approvazione scritta, con o senza approvazione dell'investitore, oppure un diniego motivato. L'approvazione indica i parametri del progetto, il percorso fondiario e il cronoprogramma.

5 **Selezione dell'investitore quando questo non è stato approvato**

Se il terreno deve essere assegnato o concesso in locazione tramite asta, l'autorità fondiaria gestisce l'asta; se tramite gara, il Dipartimento delle Finanze gestisce la gara per la selezione dell'investitore ai sensi della Legge sugli appalti; l'aggiudicatario diventa l'investitore e l'IRC viene rilasciato a suo favore.

6 **IRC e suolo**

L'IRC viene rilasciato all'investitore approvato (cinque giorni lavorativi quando l'approvazione e l'investitore sono stati approvati insieme), segue la decisione di assegnazione o di locazione del suolo, viene versato il deposito ai sensi dell'articolo 30 e il contratto di locazione del suolo viene sottoscritto con l'autorità fondiaria.

Il suolo: i tre percorsi dopo l'approvazione

Quando un progetto necessita di terreni dello Stato, la Legge sugli investimenti e la Legge fondiaria prevedono tre percorsi, e l'approvazione della politica di investimento è la porta d'accesso a tutti e tre. **Asta fondiaria** (đấu giá quyền sử dụng đất): lo Stato mette all'asta i diritti d'uso del suolo al miglior offerente; l'approvazione riguarda il progetto e l'aggiudicatario dell'asta diventa l'investitore. **Gara per la selezione dell'investitore** (đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư): utilizzata quando il terreno non è stato liberato o il progetto è un progetto abitativo o urbano; gli investitori concorrono con le proprie proposte e l'aggiudicatario viene approvato. **Approvazione di un investitore determinato**: possibile quando l'investitore è già titolare dei diritti d'uso del suolo o li ha ricevuti per trasferimento, o negli altri casi in cui la Legge fondiaria consente di procedere senza asta né gara, come taluni progetti in parchi industriali e in aree incentivate. Questa struttura spiega perché gli sviluppatori esteri entrano così spesso nel mercato immobiliare vietnamita acquisendo una società già titolare di terreni approvati anziché richiedendo direttamente i terreni; il percorso dell'acquisizione e le relative registrazioni sono illustrati nel capitolo 8 e il regime del suolo nel capitolo 5.

La procedura speciale di investimento (articolo 28)

L'articolo 28 della legge del 2025, ripreso e ampliato rispetto a una modifica del 2024, consente all'investitore di scegliere una *procedura speciale di investimento* per un progetto situato in un parco industriale, in una zona di trasformazione per l'esportazione, in un parco ad alta tecnologia, in una zona concentrata per la tecnologia digitale, in una zona di libero scambio, nel centro finanziario internazionale o in un'area funzionale di una zona economica, salvo che si tratti di un progetto che richiede l'approvazione della politica di investimento. Il progetto chiede l'IRC sulla base dell'impegno scritto dell'investitore a rispettare le condizioni in materia di tecnologia, ambiente, pianificazione, edilizia e prevenzione incendi, e l'IRC viene rilasciato entro 15 giorni lavorativi. Il progetto evita quindi l'approvazione della politica di investimento, la valutazione tecnologica, il rapporto di valutazione dell'impatto ambientale, la pianificazione edilizia di dettaglio, il permesso di costruire e le relative approvazioni dei progetti antincendio; prima dell'inizio dei lavori l'investitore deposita una comunicazione presso l'autorità competente in materia edilizia, unitamente a uno studio di fattibilità verificato in modo indipendente. Le autorità effettuano ispezioni successive, e la violazione dell'impegno può comportare la sospensione o la cessazione. La procedura è stata concepita per i progetti nei settori

dei semiconduttori, dei data center, della manifattura ad alta tecnologia e della ricerca e sviluppo che necessitano di rapidità e si trovano in zone dotate di infrastrutture pronte, ed è il meccanismo alla base dei tempi di rilascio più rapidi che il Vietnam offre oggi.

GUIDA ALLA DECISIONE

Il mio progetto richiede l'approvazione della politica di investimento?

Risponda con riferimento al progetto nel suo complesso; un solo elemento rilevante fa rientrare l'intero progetto nell'articolo 24.

Q1 **Il progetto chiederà allo Stato l'assegnazione o la locazione di terreni senza asta o gara, o l'autorizzazione a un cambio di destinazione d'uso del suolo?**

Sì È richiesta l'approvazione della politica di investimento, da parte del presidente del Comitato popolare provinciale salvo che ricorra una categoria di livello superiore.

No Passi alla domanda 2.

Q2 **Il progetto è un progetto abitativo o di area urbana, un campo da golf, un'infrastruttura di parco industriale, un aeroporto, un porto marittimo o una compagnia aerea, un casinò, un impianto di raffinazione di petrolio e gas, un impianto nucleare, oppure comporta la conversione di foreste protette o di terreni coltivati a riso irriguo o il reinsediamento di una popolazione numerosa?**

Sì L'approvazione è richiesta al livello indicato nella tabella: le conversioni di foreste e risaie oltre le soglie, i casinò, l'energia nucleare e i reinsediamenti più ampi spettano al Primo ministro, e la maggior parte degli altri casi al presidente provinciale; l'Assemblea nazionale approva soltanto i progetti che richiedono meccanismi speciali.

No Passi alla domanda 3.

Q3 **L'investitore è estero e il progetto riguarda le telecomunicazioni di rete, la stampa, l'editoria o il rimboschimento?**

Sì È richiesta l'approvazione della politica di investimento da parte del Primo ministro.

No Passare alla domanda 4.

Q4 **Il progetto si trova in un parco industriale, in una zona di trasformazione per l'esportazione, in un parco ad alta tecnologia, in una zona per la tecnologia digitale, in una zona di libero scambio, nel centro finanziario internazionale o in un'area funzionale di una zona economica?**

Sì Nessuna approvazione della politica di investimento. L'investitore può scegliere la procedura speciale di investimento dell'articolo 28 (IRC in 15 giorni lavorativi, impegno in luogo di diverse approvazioni) o la procedura ordinaria per l'IRC.

No Nessuna approvazione della politica di investimento. Proceda con la procedura ordinaria per l'IRC (dieci giorni lavorativi) in locali in locazione.

ESEMPIO PRATICO

Un centro logistico della catena del freddo su terreni dello Stato nei pressi di Hai Phong

Un operatore logistico di Singapore vuole 8 ettari di terreno agricolo vicino al porto, da convertire e prendere in locazione dallo Stato con canone annuo. Cronologia illustrativa.

Evento scatenante	Locazione di terreni dello Stato e cambio di destinazione d'uso del suolo: progetto dell'articolo 24; approva il presidente del Comitato popolare provinciale. I servizi logistici sono un settore soggetto a condizioni (limite del 50% per la movimentazione container, ma il progetto riguarda magazzinaggio e trasporto, settori aperti).
Mesi 1-2	Verifica della pianificazione: il sito è destinato a uso industriale e logistico nel piano provinciale; il piano annuale di uso del suolo deve comprendere la conversione, per cui l'investitore registra la richiesta presso il distretto in tempo utile per il piano annuale.
Mesi da 2 a 5	Deposito del fascicolo della proposta; istruttoria del Dipartimento delle Finanze con i pareri dei dipartimenti competenti per il suolo, l'edilizia, l'ambiente e i trasporti; valutazione ambientale preliminare; approvazione con l'investitore approvato nominativamente perché il terreno sarà concesso in locazione senza asta in base a un'eccezione della Legge fondiaria per il settore logistico incentivato nell'area.
Mese 6	IRC rilasciato entro cinque giorni lavorativi dall'approvazione; società registrata; deposito del 2% sulla fascia di 400 miliardi di VND e del 3% sui primi 300 miliardi di VND, ridotto del 25% per l'ubicazione incentivata, versato con la prima rata.
Mesi da 6 a 9	Recupero del suolo e indennizzo degli attuali utilizzatori da parte del distretto; decisione di locazione del suolo; sottoscrizione della locazione; annotazione dell'esenzione dal canone di locazione del suolo durante la costruzione e per il periodo di incentivo.
Mesi da 9 a 18	Approvazione del rapporto di valutazione dell'impatto ambientale, permesso di costruire, approvazione antincendio, costruzione; relazioni sugli investimenti presentate trimestralmente dal 6° mese.

Confronto con un parco industriale	Lo stesso centro su un terreno urbanizzato in sublocazione da uno sviluppatore di parco non avrebbe richiesto alcuna approvazione della politica di investimento: IRC in dieci giorni lavorativi (o 15 ai sensi dell'articolo 28 con un impegno), locazione con lo sviluppatore, costruzione dal 3° mese.

La scelta tra terreni dello Stato e sublocazione in un parco è di solito un compromesso tra canone (i terreni dello Stato costano meno al metro quadrato) e tempi (un parco elimina da sei a dodici mesi e il deposito).

Le domande degli investitori sull'approvazione della politica di investimento

Uno stabilimento in un parco industriale richiede l'approvazione della politica di investimento in Vietnam?

No. Il progetto di un conduttore su un terreno urbanizzato in sublocazione dallo sviluppatore del parco non rientra nelle categorie dell'articolo 24. Richiede soltanto l'IRC, entro dieci giorni lavorativi, o 15 giorni lavorativi con la procedura speciale di investimento dell'articolo 28. È il progetto infrastrutturale dello sviluppatore del parco ad aver richiesto l'approvazione.

Chi rilascia l'approvazione della politica di investimento per un progetto abitativo in Vietnam?

Dal 1° marzo 2026, il presidente del Comitato popolare provinciale, quali che siano le dimensioni del progetto, ai sensi degli articoli 24, comma 11, e 25, comma 3, della Legge n. 143/2025/QH15, salvo che il progetto rientri anche in una categoria di competenza del Primo ministro, come un'ampia conversione di foreste o di risaie. L'investitore viene quindi selezionato mediante asta o gara, salvo che sia già titolare dei diritti d'uso del suolo.

Quanto tempo richiede l'approvazione della politica di investimento?

Circa 35 giorni per legge a livello provinciale e da 60 a 70 giorni per l'iter istruttorio dei progetti di competenza del Primo ministro, a decorrere da un fascicolo valido. La coerenza con la pianificazione, la liberazione dei terreni e le consultazioni dei dipartimenti portano di solito i tempi a due-quattro mesi a livello provinciale e a periodi più lunghi ai livelli superiori.

Quali passaggi evita la procedura speciale di investimento dell'articolo 28?

L'approvazione della politica di investimento, la valutazione tecnologica, il rapporto di valutazione dell'impatto ambientale, la pianificazione edilizia di dettaglio, il permesso di costruire e le relative approvazioni dei progetti antincendio, per i progetti ammissibili situati in parchi industriali, parchi ad alta tecnologia, zone per la tecnologia digitale, zone di libero scambio, nel centro finanziario internazionale e nelle zone economiche. L'investitore assume un impegno scritto ed è sottoposto a ispezione successiva; l'IRC viene rilasciato in 15 giorni lavorativi.

L'approvazione della politica di investimento può essere modificata dopo il rilascio?

Sì, mediante modifica ai sensi dell'articolo 32 della Legge sugli investimenti, necessaria prima che qualsiasi variazione degli obiettivi, dell'ubicazione, delle dimensioni, del capitale, del cronoprogramma o dell'investitore del progetto possa essere recepita nei documenti relativi al suolo o nell'IRC.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- La Legge fondiaria modificata all'esame dell'Assemblea nazionale nell'ottobre 2026 (entrata in vigore prevista dal progetto: 1° marzo 2027) ridefinirebbe i casi in cui il suolo è assegnato o concesso in locazione senza asta né gara, con effetti diretti su quali progetti richiedono l'approvazione e su come vengono selezionati gli investitori.
- Un progetto di modifica della Legge sull'edilizia abitativa pubblicato nel settembre 2026 modificherebbe le regole di selezione degli investitori per i progetti abitativi.
- Si prevede che il Governo estenda con decreto la procedura speciale di investimento dell'articolo 28 ad altre tipologie di zone, man mano che vengono istituite le zone di libero scambio di Hai Phong, Da Nang e Ho Chi Minh City.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Investment policy approval	*Chấp thuận chủ trương đầu tư*	L'approvazione preliminare di un progetto rientrante nelle categorie dell'articolo 24.
Approval of the investor	*Chấp thuận nhà đầu tư*	Approvazione di un investitore determinato contestualmente all'approvazione della politica di investimento, o successivamente.
Land use rights auction	*Đấu giá quyền sử dụng đất*	Asta di terreni dello Stato al miglior offerente.
Bidding to select an investor	*Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư*	Selezione competitiva dell'investitore per un progetto che utilizza suolo.
Change of land use purpose	*Chuyển mục đích sử dụng đất*	Conversione del suolo da una categoria di destinazione d'uso a un'altra, che fa sorgere l'obbligo di approvazione.
Special investment procedure	*Thủ tục đầu tư đặc biệt*	La corsia preferenziale dell'articolo 28 per i progetti situati nelle zone ammissibili.
Appraisal	*Thẩm định*	La valutazione della proposta da parte del Dipartimento delle Finanze o del ministero prima della decisione.
Provincial People's Committee	*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*	L'organo esecutivo provinciale; il suo presidente rilascia le approvazioni di livello provinciale.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

L'approvazione della politica di investimento dipende dalla categoria del progetto, non dalla nazionalità, sicché uno sviluppatore vietnamita di un progetto abitativo o di un campo da golf ne ha bisogno al pari di uno estero. Quattro categorie si applicano soltanto agli investitori esteri: telecomunicazioni di rete, rimboschimento, editoria e stampa. La corsia preferenziale dell'articolo 28 è aperta a entrambi.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Presumere che l'ubicazione in un parco industriale eviti del tutto l'approvazione: è così per lo stabilimento del conduttore, ma i progetti che richiedono un cambio di destinazione d'uso del suolo ne hanno sempre bisogno, e l'infrastruttura dello sviluppatore del parco ne ha avuto bisogno.
- Avviare i lavori in sito, o sottoscrivere un contratto vincolante relativo al suolo, prima della decisione sulla politica di investimento: l'approvazione fissa ubicazione e dimensioni, e una discrepanza significa ricominciare da capo.
- Incoerenza con la pianificazione scoperta dopo il deposito: verificare il piano provinciale, il piano di uso del suolo e il piano di zonizzazione prima di redigere il fascicolo.
- Con la corsia preferenziale dell'articolo 28 l'impegno dell'investitore sostituisce i controlli preventivi; un'ispezione successiva che accerti la violazione dell'impegno può arrestare il progetto.
- L'approvazione del progetto non equivale all'approvazione dell'investitore quando segue un'asta o una gara; un concorrente può aggiudicarsi il terreno.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15, articoli da 24 a 28 e 32; Decreto n. 96/2026/ND-CP; Legge fondiaria n. 31/2024/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministero delle Finanze — https://mof.gov.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): decreti e risoluzioni in materia di investimenti — https://chinhphu.vn
- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (amministrazione fondiaria) — https://mae.gov.vn

Incentivi agli investimenti: imposta sul reddito delle società agevolata, esenzioni fiscali temporanee, agevolazioni sui dazi e sul suolo, incentivi speciali, Fondo di sostegno agli investimenti e imposta minima globale

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Gli incentivi spettano ai progetti in settori o ubicazioni incentivati e ai progetti di grandissime dimensioni o di importanza nazionale, indistintamente per gli investitori nazionali ed esteri (articoli da 15 a 18 della Legge sugli investimenti).
- I progetti ammissibili pagano la CIT al 10% per 15 anni con quattro anni di esenzione e nove anni al 50%; gli altri al 17% per 10 anni con due anni di esenzione e quattro al 50% (Legge n. 67/2025/QH15); dal 1º luglio 2026 le imprese ad alta tecnologia del Gruppo 1 e le imprese di tecnologia strategica pagano il 10% per 25 anni (Legge n. 133/2025/QH15 sull'alta tecnologia).
- I nuovi progetti in parchi industriali dal 1º ottobre 2025 non ottengono alcun incentivo CIT in ragione della sola ubicazione.
- Gli incentivi speciali si applicano oltre le soglie di capitale di 3000, 6000 o 30.000 miliardi di VND; il Fondo di sostegno agli investimenti eroga un sostegno in denaro agli investitori ad alta tecnologia di grandissime dimensioni i cui incentivi sono erosi dall'imposta minima globale del 15%.
- Gli incentivi sono autodeterminati sulla base degli elenchi di legge, indicati nell'IRC ove esistente, richiesti nelle dichiarazioni fiscali e tramite le autorità doganali e fondiarie, e recuperati con interessi se le condizioni vengono meno.

L'impianto

Gli incentivi vietnamiti sono stabiliti da tre corpi normativi che operano congiuntamente. La Legge sugli investimenti (articoli da 15 a 18) stabilisce *chi ne ha diritto*: i progetti in settori incentivati, i progetti in ubicazioni incentivate, i progetti ad alta intensità di capitale e di manodopera e i progetti ad alto impatto ammessi agli incentivi speciali, con gli elenchi di dettaglio nel Decreto n. 96/2026/ND-CP. Le leggi tributarie stabiliscono *quanto vale l'incentivo*: la Legge n. 67/2025/QH15 sull'imposta sul reddito delle società e il Decreto n. 320/2025/ND-CP per le aliquote e le esenzioni temporanee, la Legge n. 107/2016/QH13 sui dazi all'esportazione e all'importazione per le esenzioni dai dazi, e la Legge fondiaria e i relativi decreti per le agevolazioni sul canone di locazione del suolo e sul contributo per l'uso del suolo. La Risoluzione n. 107/2023/QH15 e il Decreto n. 236/2025/ND-CP impongono poi l'imposta minima globale

del 15% ai grandi gruppi, che può riprendere ciò che l'incentivo CIT ha concesso, e il Decreto n. 182/2024/ND-CP istituisce il Fondo di sostegno agli investimenti per compensare in denaro i maggiori investitori ad alta tecnologia. Un'analisi degli incentivi che consideri uno solo di questi livelli sarà errata.

Le forme degli incentivi

La Legge sugli investimenti elenca quattro forme: incentivi sull'imposta sul reddito delle società (un'aliquota ridotta per un periodo o per l'intera durata del progetto, esenzione e riduzione); esenzione dai dazi all'importazione sui beni importati per costituire immobilizzazioni e sulle materie prime, i materiali e i componenti per la produzione; esenzione o riduzione del contributo per l'uso del suolo, del canone di locazione del suolo e dell'imposta sull'uso del suolo; e ammortamento accelerato o maggiore deducibilità delle spese. Gli incentivi si applicano ai nuovi progetti di investimento e ai progetti di ampliamento ammissibili, sono temporanei e legati ai risultati e, quando un progetto ne ha diritto per più di un titolo, si applica il livello più favorevole per il periodo più lungo. L'estrazione di minerali, la produzione di beni soggetti all'imposta speciale sui consumi (diversi da automobili, aeromobili e yacht) e l'edilizia abitativa commerciale sono esclusi da taluni incentivi.

L'imposta sul reddito delle società agevolata

L'aliquota ordinaria della CIT è del 20%, con il 15% e il 17% per le imprese minori in base al fatturato (capitolo 3). Ai sensi della Legge n. 67/2025/QH15, i nuovi progetti ammissibili nei settori dell'alta tecnologia, del software, dei semiconduttori, dei data center per l'intelligenza artificiale, delle energie rinnovabili e pulite, delle infrastrutture chiave e delle industrie di supporto prioritarie, nonché i progetti situati in aree particolarmente svantaggiate, in zone economiche e in parchi ad alta tecnologia, pagano il **10% per 15 anni**. Il reddito derivante da attività ammissibili socializzate nei settori dell'istruzione, della sanità, della cultura, dello sport e dell'ambiente, e da talune attività agricole, forestali e della pesca in aree svantaggiate, è tassato al **10% per l'intera durata dell'attività**. Un'aliquota del **15%** si applica a talune attività agricole al di fuori delle aree incentivate, e del **17% per 10 anni** ai progetti ammissibili quali alcuni progetti manifatturieri e i progetti in aree svantaggiate. Il periodo di applicazione dell'aliquota decorre dal primo anno di ricavi; il Primo ministro può prorogare il periodo al 10% fino a ulteriori 15 anni per i progetti di grandi dimensioni o strategici.

Imprese ad alta tecnologia dal 1º luglio 2026. La Legge n. 133/2025/QH15 sull'alta tecnologia, approvata il 10 dicembre 2025 e in vigore dal 1º luglio 2026, ha sostituito la Legge n. 21/2008/QH12 e, con il suo articolo 25, comma 7, ha modificato la Legge sulla CIT. Le **imprese ad alta tecnologia del Gruppo 1**, le **imprese di tecnologia strategica** e i centri di ricerca e sviluppo dell'alta tecnologia e della tecnologia strategica pagano ora il **10% per 25 anni**, con quattro anni di esenzione e nove anni al 50%. Le **imprese ad alta tecnologia del Gruppo 2** mantengono il 10% per 15 anni con la medesima esenzione temporanea, e le **imprese che fabbricano prodotti ad alta tecnologia** pagano il 17% per 10 anni con due anni di esenzione e quattro anni al 50%. Il certificato distinto di impresa agricola ad alta tecnologia non è stato mantenuto: i certificati rilasciati ai sensi della legge del 2008 conservano i propri incentivi fino alla scadenza (Incentivi e agricoltura ad alta tecnologia). Il Decreto n. 260/2026/ND-CP del 30 giugno 2026 fissa i criteri per ciascuna categoria; il Ministero della Scienza e della Tecnologia certifica le imprese del Gruppo 1, le imprese di tecnologia strategica e le imprese del Gruppo 2 con capitale pari o

superiore a 6000 miliardi di VND, e i Dipartimenti provinciali della Scienza e della Tecnologia le altre. Un decreto del Ministero delle Finanze che modifica il Decreto n. 320/2025/ND-CP per dare attuazione a tali aliquote era ancora in fase di progetto a settembre 2026.

I principali pacchetti di incentivi CIT

Pacchetto	Aliquota e periodo	Esenzione temporanea	Progetti ammissibili tipici
Alta tecnologia, livello massimo (dal 1° luglio 2026)	10% per 25 anni	4 anni di esenzione, poi 9 anni al 50%	Imprese ad alta tecnologia del Gruppo 1, imprese di tecnologia strategica, centri di R&S dell'alta tecnologia e della tecnologia strategica (Legge n. 133/2025/QH15)
Livello massimo	10% per 15 anni	4 anni di esenzione, poi 9 anni al 50%	Imprese ad alta tecnologia del Gruppo 2; alta tecnologia, software, semiconduttori, data center per l'IA, energie rinnovabili, infrastrutture chiave, industrie di supporto prioritarie; aree particolarmente svantaggiate, zone economiche, parchi ad alta tecnologia
Attività socializzate	10% per l'intera durata dell'attività	4 + 9 nelle aree particolarmente svantaggiate; 4 + 5 altrove	Attività ammissibili nei settori dell'istruzione, della sanità, della cultura, dello sport e dell'ambiente
Livello intermedio	17% per 10 anni	2 anni di esenzione, poi 4 anni al 50%	Imprese che fabbricano prodotti ad alta tecnologia; taluni progetti manifatturieri; progetti in aree svantaggiate
Agricoltura	15%		Talune attività agricole, forestali e della pesca al di fuori delle aree incentivate
Ordinaria	20%	Nessuna	Tutto il resto; aliquote per le PMI del 15% e del 17% in base al fatturato; esenzione per fatturati pari o inferiori a 1 miliardo di VND dal 2026

Come decorre l'esenzione temporanea

L'esenzione temporanea decorre dal primo anno in cui il progetto realizza un reddito imponibile oppure, se nei primi tre anni non vi è reddito imponibile, dal quarto anno a partire dal primo anno di ricavi, se anteriore. L'esenzione e la riduzione si applicano al reddito derivante dal progetto incentivato, sicché una società che consegue anche redditi non incentivati li contabilizza separatamente e ripartisce i costi comuni. I progetti di ampliamento ammissibili, ossia quelli che aumentano la capacità, aggiornano la tecnologia o accrescono le immobilizzazioni oltre determinate soglie, possono ottenere l'incentivo del progetto originario per il periodo residuo oppure una nuova esenzione temporanea sul reddito derivante dall'ampliamento. I progetti che già beneficiano di incentivi in base alla normativa precedente sono tutelati dalla clausola di salvaguardia dei diritti acquisiti della Legge n. 67/2025/QH15 per il resto del periodo. Il Ministero delle Finanze ha confermato che i nuovi progetti in parchi industriali dal 1° ottobre

2025 non ottengono alcun incentivo CIT in ragione della sola ubicazione, salvo che il parco si trovi in un'area svantaggiata o che il progetto ne abbia diritto in ragione del settore; questa sola modifica ha eliminato l'incentivo su cui faceva affidamento la maggior parte dei conduttori manifatturieri ordinari.

Settori e ubicazioni ammissibili

La Legge sugli investimenti del 2025 dà priorità alla scienza, all'innovazione, alla tecnologia digitale e ai semiconduttori; all'economia verde, circolare e digitale; alle catene del valore e alle industrie di supporto; alle energie rinnovabili e pulite; all'agricoltura, alla silvicoltura e all'ambiente; alle infrastrutture; all'istruzione, alla sanità, allo sport e alla cultura; e alle industrie chimiche, meccaniche e farmaceutiche chiave. Le ubicazioni incentivate sono le aree in condizioni socioeconomiche difficili o particolarmente difficili (elencate per distretto nel decreto), i parchi e i distretti industriali, le zone di trasformazione per l'esportazione, le zone economiche, i parchi ad alta tecnologia, le zone concentrate per la tecnologia digitale, le zone di libero scambio e il centro finanziario internazionale. Gli elenchi del Decreto n. 96/2026/ND-CP disciplinano l'ammissibilità ai sensi della Legge sugli investimenti, ma la legge sulla CIT ha propri elenchi e proprie definizioni; per questo un progetto può essere incentivato ai fini del canone di locazione del suolo e non ai fini della CIT.

Incentivi speciali per i progetti di grandissime dimensioni

L'articolo 17 della legge prevede incentivi e sostegni speciali per i progetti ad alto impatto, e il Decreto n. 96/2026/ND-CP ne fissa le soglie: centri di innovazione, centri di ricerca e sviluppo e grandi infrastrutture digitali con un capitale di almeno 3000 miliardi di VND, di cui 1000 miliardi di VND erogati entro tre anni; progetti di chip a semiconduttore, di prodotti chiave della tecnologia digitale e di data center per l'intelligenza artificiale con 6000 miliardi di VND erogati entro cinque anni; e altri progetti in settori a incentivazione speciale con 30.000 miliardi di VND, di cui 10.000 miliardi di VND erogati entro tre anni. I livelli di incentivo sono quelli massimi consentiti dalle leggi sulla CIT e sul suolo (un'aliquota agevolata fino a una volta e mezzo il periodo ordinario, esenzione e riduzione rispettivamente fino a 6 e 13 anni, ed esenzione dal canone di locazione del suolo fino a 22 anni con una riduzione del 75% in seguito, sul modello della Decisione n. 29/2021/QD-TTg), e il Primo ministro può decidere ulteriori incentivi per progetti particolarmente importanti con decisione individuale. Il precedente incentivo CIT basato sulla sola entità del capitale (6000 miliardi di VND) non è stato ripreso nella nuova Legge sulla CIT, sicché le dimensioni senza il settore non danno più diritto a un'aliquota agevolata.

L'imposta minima globale e il Fondo di sostegno agli investimenti

Dall'esercizio 2024 il Vietnam applica le regole del Secondo Pilastro dell'OCSE tramite la Risoluzione n. 107/2023/QH15 e il Decreto n. 236/2025/ND-CP: un'imposta integrativa minima nazionale qualificata a carico delle entità costitutive vietnamite dei gruppi con un fatturato consolidato di almeno 750 milioni di EUR in due dei quattro esercizi precedenti, e una regola di inclusione del reddito per i gruppi con capogruppo vietnamita. Una controllata vietnamita di un tale gruppo che paga un'aliquota effettiva del 10% grazie a un incentivo è soggetta a un'imposizione integrativa fino al 15% in Vietnam, sicché per i gruppi oltre la soglia il valore di un'esenzione temporanea dalla CIT si riduce alla differenza tra l'esenzione e il 15%, e gli anni di esenzione stessi sono in gran parte neutralizzati. Il Fondo di sostegno agli investimenti, istituito dal Decreto n. 182/2024/ND-CP, è la risposta politica: eroga un sostegno in

denaro esente da imposte per la formazione, la ricerca e sviluppo, le immobilizzazioni, la produzione ad alta tecnologia e le infrastrutture sociali a favore delle imprese ad alta tecnologia, dei produttori di prodotti ad alta tecnologia e dei centri di ricerca ammissibili, in linea di massima quelli con un capitale di almeno 12.000 miliardi di VND o un fatturato di 20.000 miliardi di VND, con soglie inferiori per i semiconduttori e i data center per l'IA e di 3000 miliardi di VND per i centri di ricerca. Le domande si presentano entro il 10 luglio dell'anno successivo all'esercizio. I gruppi al di sotto della soglia di 750 milioni di EUR conservano l'intero valore dell'incentivo.

ESEMPIO PRATICO

Due stabilimenti di packaging di semiconduttori, uno dei quali di un gruppo oltre la soglia del Secondo Pilastro

Due investitori costruiscono stabilimenti identici di back-end per semiconduttori in un parco ad alta tecnologia, ciascuno con un utile imponibile di 400 miliardi di VND l'anno dal 1° anno. L'investitore A è un gruppo di medie dimensioni al di sotto di 750 milioni di EUR di fatturato consolidato; l'investitore B è un gruppo globale al di sopra di tale soglia. Entrambi hanno diritto al 10% per 15 anni con quattro anni di esenzione e nove anni al 50%. Esempio illustrativo; le cifre non tengono conto delle differenze temporali, delle regole sulla deducibilità delle spese né del Fondo di sostegno agli investimenti.

Anni da 1 a 4 (esenzione)	A: CIT nulla. B: imposta integrativa nazionale fino al 15%: 60 miliardi di VND l'anno.
Anni da 5 a 13 (riduzione del 50% dell'aliquota del 10%)	A: 5% = 20 miliardi di VND l'anno. B: integrazione fino al 15% = 60 miliardi di VND l'anno.
Anni 14 e 15 (aliquota del 10%)	A: 40 miliardi di VND l'anno. B: 60 miliardi di VND l'anno.
Dal 16° anno in poi	Entrambi: aliquota ordinaria del 20% = 80 miliardi di VND l'anno.
Totale su 15 anni	A: 260 miliardi di VND. B: 900 miliardi di VND. Lo stesso incentivo vale 640 miliardi di VND in più per il gruppo più piccolo.
Che cosa fa B al riguardo	Presenta domanda al Fondo di sostegno agli investimenti (se raggiunge il capitale di 12.000 miliardi di VND o la soglia prevista per i semiconduttori) per un sostegno in denaro per la formazione, la R&S e le immobilizzazioni, che resta al di fuori del calcolo del Secondo Pilastro; negozia agevolazioni sul canone di locazione del suolo ed esenzioni dai dazi, che il Secondo Pilastro non tocca; e modella l'aliquota effettiva vietnamita nella posizione globale del gruppo ai fini del Secondo Pilastro.

Il Secondo Pilastro si calcola su base giurisdizionale utilizzando i bilanci del gruppo, non la dichiarazione fiscale vietnamita, sicché l'effettiva imposta integrativa può differire; l'esempio mostra la direzione e l'entità dell'effetto.

Incentivi su dazi all'importazione, suolo e start-up

Ai sensi dell'articolo 16 della Legge n. 107/2016/QH13, i beni importati per costituire le immobilizzazioni di un progetto incentivato, compresi macchinari, apparecchiature, veicoli specializzati, componenti e materiali da costruzione non prodotti nel Paese, sono esenti dai dazi all'importazione, per i progetti nuovi e di ampliamento, sulla base di un elenco dei beni esenti notificato alla dogana prima dell'importazione. Le materie prime, i materiali e i componenti non disponibili nel Paese sono esenti per cinque anni dall'avvio della produzione per i progetti in settori a incentivazione speciale o in aree particolarmente svantaggiate, ma non per le attività minerarie. Le imprese di trasformazione per l'esportazione e le merci nelle zone non tariffarie beneficiano di esenzioni proprie. Le esenzioni dal canone di locazione del suolo vanno dal periodo di costruzione (fino a tre anni) a periodi di incentivo di 3, 7, 11 o 15 anni, o all'intera durata, secondo il settore e l'ubicazione ai sensi dei decreti di attuazione della Legge fondiaria, e sono indicate nel contratto di locazione del suolo.

La Risoluzione n. 198/2025/QH15 sullo sviluppo dell'economia privata riconosce alle piccole e medie imprese di nuova costituzione un'esenzione triennale dalla CIT a decorrere dalla prima registrazione e alle start-up innovative due anni di esenzione seguiti da una riduzione del 50% per quattro anni, con agevolazioni sull'imposta sul reddito delle persone fisiche per taluni esperti e scienziati. La Legge n. 71/2025/QH15 sull'industria della tecnologia digitale, in vigore dal 1° gennaio 2026, considera a incentivazione speciale i progetti relativi a semiconduttori, prodotti chiave della tecnologia digitale, data center per l'IA e start-up innovative e consente sandbox regolamentari. Il Decreto n. 320/2025/ND-CP consente una deduzione maggiorata per le spese di ricerca e sviluppo ammissibili, e le imprese possono accantonare fino al 20% dell'utile ante imposte in un fondo per lo sviluppo della scienza e della tecnologia.

Come si richiedono gli incentivi

1. **Individuare il titolo**
   Settore, ubicazione, dimensioni o incentivo speciale, sulla base degli elenchi del Decreto n. 96/2026/ND-CP e, per la CIT, degli elenchi della Legge n. 67/2025/QH15 e del Decreto n. 320/2025/ND-CP. Quando ricorre più di un titolo, prevale il più favorevole.

2. **Farlo risultare**
   Quando il progetto dispone di un IRC o di un'approvazione della politica di investimento, gli incentivi e la relativa base giuridica vi sono indicati. Quando non dispone di nessuno dei due, l'investitore determina autonomamente la propria ammissibilità ed è responsabile della valutazione.

3. **Richiedere gli incentivi CIT nella dichiarazione**
   La società applica l'aliquota agevolata e l'esenzione temporanea nei versamenti provvisori trimestrali e nella liquidazione annuale, tiene una contabilità separata per il reddito incentivato e conserva le prove che le condizioni relative al settore o all'ubicazione sono soddisfatte ogni anno.

4 **Richiedere le esenzioni dai dazi tramite la dogana**

Notificare l'elenco dei beni esenti all'ufficio doganale prima della prima importazione; dichiarare l'esenzione in ciascuna dichiarazione di importazione; mantenere i beni in uso per il progetto (la vendita o la destinazione ad altro uso fa sorgere il dazio).

5 **Richiedere le agevolazioni sul suolo tramite l'autorità fondiaria**

Chiedere l'esenzione o la riduzione del canone di locazione del suolo alla sottoscrizione della locazione; l'autorità fondiaria la registra ed emette di conseguenza gli avvisi di pagamento del canone.

6 **Mantenere i requisiti**

Le condizioni si applicano per l'intero periodo di incentivo. La perdita dello status di alta tecnologia, il trasferimento della sede, il mancato versamento del capitale secondo il calendario o una modifica degli obiettivi pongono fine all'incentivo da quel momento, e gli importi indebitamente fruiti sono recuperati con interessi di mora dello 0,03% al giorno.

Le domande degli investitori sugli incentivi

Quali incentivi sull'imposta sul reddito delle società offre il Vietnam ai nuovi investitori nel 2026?

Ai sensi della Legge n. 67/2025/QH15, il 10% per 15 anni con quattro anni di esenzione e nove al 50% per i progetti nei settori dell'alta tecnologia, dei semiconduttori, del software, delle energie rinnovabili, delle infrastrutture e delle industrie di supporto e per i progetti in aree particolarmente svantaggiate, zone economiche e parchi ad alta tecnologia; il 17% per 10 anni con due anni di esenzione e quattro al 50% per taluni progetti manifatturieri e in aree svantaggiate; e il 10% per l'intera durata delle attività socializzate ammissibili. Dal 1° luglio 2026 le imprese ad alta tecnologia del Gruppo 1 e le imprese di tecnologia strategica pagano il 10% per 25 anni (Legge n. 133/2025/QH15).

Gli stabilimenti nei parchi industriali ottengono ancora incentivi fiscali in Vietnam?

Non in ragione della sola ubicazione. Il Ministero delle Finanze ha confermato che i nuovi progetti in parchi industriali dal 1° ottobre 2025 non ricevono alcun incentivo CIT, salvo che il parco si trovi in un'area svantaggiata o che il progetto ne abbia diritto in ragione del settore. Possono tuttavia ancora applicarsi gli incentivi sul canone di locazione del suolo e sui dazi all'importazione legati al parco.

In che modo l'imposta minima globale incide sugli incentivi in Vietnam?

I gruppi con un fatturato consolidato di almeno 750 milioni di EUR sono soggetti a un'imposizione integrativa fino a un'aliquota effettiva del 15% in Vietnam ai sensi della Risoluzione n. 107/2023/QH15 e del Decreto n. 236/2025/ND-CP, sicché un'aliquota del 10% o un'esenzione fiscale temporanea vale per loro molto meno. Il Fondo di sostegno agli investimenti previsto dal Decreto n. 182/2024/ND-CP eroga un sostegno in denaro ai maggiori investitori ad alta tecnologia a titolo di compensazione.

Gli incentivi agli investimenti in Vietnam sono automatici?

Sono autodeterminati. Quando un progetto dispone di un IRC o di un'approvazione della politica di investimento, gli incentivi vi sono indicati; altrimenti l'investitore determina la propria ammissibilità sulla base degli elenchi di legge e richiede l'incentivo nelle dichiarazioni fiscali, tramite la dogana e tramite l'autorità fondiaria, conservando per tutto il periodo le prove che le condizioni sono soddisfatte.

È possibile evitare i dazi all'importazione sui macchinari per uno stabilimento in Vietnam?

I macchinari, le apparecchiature, i componenti e i materiali da costruzione non prodotti nel Paese importati per costituire le immobilizzazioni di un progetto incentivato sono esenti dai dazi all'importazione ai sensi dell'articolo 16 della Legge n. 107/2016/QH13, sulla base di un elenco dei beni esenti notificato alla dogana prima dell'importazione.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Il Ministero delle Finanze sta riesaminando le soglie e i costi ammissibili del Fondo di sostegno agli investimenti per l'esercizio 2026; le domande per il 2026 vanno presentate entro il 10 luglio 2027.
- Le zone di libero scambio di Hai Phong, Da Nang e Ho Chi Minh City vengono dotate di propri regimi di incentivi mediante risoluzioni e decreti; i progetti in tali zone dovrebbero verificare, oltre alla legge generale, l'atto specifico della zona.
- Le linee guida amministrative dell'OCSE sul Secondo Pilastro continuano a evolversi; il Decreto n. 236/2025/ND-CP potrebbe essere modificato per recepirle.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Investment incentive	*Ưu đãi đầu tư*	I benefici fiscali, doganali e fondiari per i progetti ammissibili (articoli 15 e 16).
Special investment incentive	*Ưu đãi đầu tư đặc biệt*	Incentivi rafforzati per i progetti ad alto impatto oltre le soglie dell'articolo 17.
Tax exemption; tax reduction	*Miễn thuế; giảm thuế*	Gli anni di esenzione temporanea ad aliquota zero e al 50% dell'aliquota applicabile.

Inglese	Vietnamita	Significato
Preferential tax rate	*Thuế suất ưu đãi*	L'aliquota del 10%, 15% o 17% per un determinato periodo.
Area with especially difficult socio-economic conditions	*Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn*	Il livello più elevato di ubicazione incentivata, elencato per distretto.
Global minimum tax	*Thuế tối thiểu toàn cầu*	L'imposizione integrativa del 15% del Secondo Pilastro ai sensi della Risoluzione n. 107/2023/QH15.
Investment Support Fund	*Quỹ Hỗ trợ đầu tư*	Il fondo di sostegno in denaro istituito dal Decreto n. 182/2024/ND-CP.
Science and technology development fund	*Quỹ phát triển khoa học và công nghệ*	Il fondo, alimentato prima delle imposte fino al 20% dell'utile, che un'impresa può accantonare per la R&S.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Gli incentivi sono gli stessi per gli investitori nazionali ed esteri. La differenza è procedurale: gli incentivi di un investitore estero sono di solito indicati nell'IRC, mentre un investitore vietnamita privo di IRC si basa fin dall'inizio sull'autodeterminazione rispetto agli elenchi di legge. L'imposta minima globale dipende dalle dimensioni del gruppo, non dalla nazionalità, e colpisce anche i grandi gruppi vietnamiti.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Contare su un'aliquota del 10% all'interno di un grande gruppo: l'imposta minima globale può portarla al 15%, e il Fondo di sostegno agli investimenti prevede soglie elevate.
- L'ubicazione in un parco industriale non è più, di per sé, un titolo per i nuovi incentivi CIT dal 1° ottobre 2025.
- Un incentivo indicato nell'IRC resta comunque condizionato; occorre conservare ogni anno le prove che le condizioni relative al settore o all'ubicazione sono soddisfatte.
- I progetti di ampliamento richiedono una valutazione autonoma: l'incentivo del progetto originario non si estende automaticamente all'ampliamento.
- La vendita o la destinazione ad altro uso di macchinari esenti da dazi fa sorgere il dazio, con interessi.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15, articoli da 15 a 18; Legge n. 67/2025/QH15 sull'imposta sul reddito delle società; Legge n. 133/2025/QH15 sull'alta tecnologia, articolo 25, comma 7; Decreto n. 260/2026/ND-CP; Decreto n. 320/2025/ND-CP; Risoluzione n. 107/2023/QH15; Decreto n. 236/2025/ND-CP; Decreto n. 182/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministero delle Finanze — https://mof.gov.vn
- Dipartimento delle imposte (presso il Ministero delle Finanze) — https://gdt.gov.vn
- OCSE: regole modello del Secondo Pilastro e linee guida amministrative — https://www.oecd.org

CAPITOLO 1 · SEZIONE 1.7 DI 8

Garanzie degli investimenti, vie di risoluzione delle controversie con lo Stato e tutela convenzionale: che cosa promette la legge, che cosa aggiungono i trattati e come strutturarsi per entrambi

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Gli articoli da 9 a 12 della Legge sugli investimenti garantiscono che i beni leciti non saranno nazionalizzati né confiscati con misure amministrative, vietano i requisiti di prestazione, consentono i trasferimenti all'estero una volta assolti gli obblighi finanziari e tutelano gli incentivi concessi contro successive modifiche della legge.
- L'articolo 13 impone in primo luogo la negoziazione e la mediazione; le controversie che coinvolgono un investitore estero o una società detenuta per oltre il 50% da investitori esteri possono essere deferite ad arbitrato estero o internazionale, e le pretese degli investitori nei confronti dello Stato sono coordinate ai sensi della Decisione n. 14/2020/QD-TTg.
- Il Vietnam ha 45 trattati bilaterali di investimento in vigore; il CPTPP e l'accordo globale ASEAN sugli investimenti consentono l'arbitrato tra investitori e Stato; il RCEP non lo prevede; l'accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam è stato firmato ma non è in vigore.
- Il Vietnam non è parte della Convenzione ICSID, sicché le pretese fondate sui trattati sono proposte secondo il regolamento UNCITRAL o altri regolamenti, e i lodi sono eseguiti ai sensi della Convenzione di New York.
- La tutela dipende dalla nazionalità dell'investitore e dalla sostanza nella giurisdizione della holding; deve essere in essere prima che sorga una controversia.

Le garanzie del capo II della legge

Il capo II della Legge n. 143/2025/QH15 stabilisce garanzie che si applicano a ogni investitore, nazionale o estero. L'**articolo 9** garantisce la proprietà dei beni: i beni leciti non sono nazionalizzati né confiscati con misure amministrative e, quando lo Stato acquisisce coattivamente beni per ragioni di difesa e sicurezza nazionale o di interesse nazionale in stato di emergenza o di calamità naturale, corrisponde un indennizzo al valore di mercato conformemente alla legge. L'**articolo 10** garantisce l'attività di investimento imprenditoriale: lo Stato non impone all'investitore, come condizione per investire, di privilegiare beni o servizi nazionali, di rispettare quote di esportazione, di bilanciare le importazioni con le esportazioni, di approvvigionarsi localmente, di stabilire la sede principale in un determinato luogo o di trasferire tecnologia. L'**articolo 11** garantisce il trasferimento all'estero dei beni dell'investitore estero: il capitale investito e il ricavato della liquidazione, i redditi derivanti dall'investimento imprenditoriale e gli altri fondi e beni lecitamente posseduti, una volta assolti gli obblighi finanziari nei confronti dello Stato. L'**articolo 12** garantisce l'investimento contro le modifiche della legge: quando un nuovo atto

prevede incentivi migliori l'investitore può avvalersene e, quando ne prevede di peggiori, l'investitore conserva gli incentivi concessi per il periodo residuo oppure, quando la modifica è introdotta per ragioni di difesa, sicurezza, ordine pubblico, etica sociale, salute pubblica o tutela dell'ambiente, è compensato mediante deduzioni dal reddito imponibile, mediante una modifica degli obiettivi o con altri mezzi.

Quanto valgono in pratica le garanzie

Le garanzie sono promesse di legge azionabili davanti ai tribunali e in arbitrato in Vietnam, e sono rafforzate dai trattati del Vietnam. Occorre tuttavia comprenderne i limiti. L'articolo 9 è una garanzia contro l'espropriazione senza indennizzo, non contro la regolamentazione: una modifica della zonizzazione, un nuovo standard ambientale o una condizione di licenza non costituiscono nazionalizzazione. L'articolo 11 è subordinato all'osservanza delle norme: una società che non ha sottoposto a revisione i propri conti, non ha definito le proprie imposte, non ha registrato il proprio conto capitale o non ha pagato il canone di locazione del suolo non può invocare la garanzia di trasferimento quando ne ha bisogno (capitolo 6). L'articolo 12 tutela gli incentivi lecitamente concessi e registrati; non tutela un incentivo che l'investitore ha dato per presupposto, né uno perso perché il progetto non ha rispettato le relative condizioni (Incentivi agli investimenti). Gli investitori che hanno trovato utili le garanzie sono quelli i cui documenti erano in regola.

Le vie di risoluzione delle controversie ai sensi dell'articolo 13

L'articolo 13 impone che le controversie relative all'investimento imprenditoriale siano risolte in primo luogo mediante negoziazione e mediazione, e quindi mediante arbitrato o in sede giudiziaria. Per le **controversie tra investitori**, quando almeno una delle parti è un investitore estero o una società detenuta per oltre il 50% da investitori esteri, le parti possono scegliere i tribunali vietnamiti, l'arbitrato vietnamita, l'arbitrato estero, l'arbitrato internazionale o l'arbitrato ad hoc; le controversie tra investitori nazionali, e tra società al di sotto della soglia o in corrispondenza della stessa, restano di competenza dell'arbitrato vietnamita o dei tribunali vietnamiti, e una controversia priva di elementi di estraneità è decisa secondo il diritto vietnamita. Per le **controversie tra un investitore e un'autorità statale**, la controversia di un investitore estero è deferita all'arbitrato vietnamita o ai tribunali vietnamiti, salvo che il contratto tra l'investitore e lo Stato, o un trattato di cui il Vietnam è parte, disponga diversamente; la controversia di un investitore nazionale con lo Stato è deferita all'arbitrato o ai tribunali vietnamiti. La conseguenza pratica è che la clausola di risoluzione delle controversie in qualsiasi contratto con un ente statale, compresi una locazione del suolo, un contratto PPP o un contratto petrolifero, e la posizione convenzionale dell'investitore devono essere definite prima di effettuare l'investimento. Le istituzioni arbitrali, i tribunali e l'esecuzione sono trattati nel capitolo 9.

Le pretese fondate sui trattati tra investitori e Stato sono coordinate sul versante governativo ai sensi della Decisione n. 14/2020/QD-TTg: il ministero o la provincia la cui misura è contestata dirige la difesa, il Ministero della Giustizia presta consulenza e rappresentanza, e il Ministero delle Finanze si occupa dell'eventuale lodo. Le pretese convenzionali contro il Vietnam sono state poche ma non assenti; diverse si sono concluse con una transazione dopo la notifica della controversia e il periodo di raffreddamento, che è il momento in cui si concentra la maggior parte del potere negoziale.

La tutela convenzionale

Secondo l'Investment Policy Hub dell'UNCTAD, il Vietnam ha firmato 66 trattati bilaterali di investimento, di cui 45 in vigore, e circa 20 ulteriori trattati contenenti disposizioni sugli investimenti. La maggior parte dei BIT in vigore tutela contro l'espropriazione senza un indennizzo tempestivo, adeguato ed effettivo, garantisce un trattamento giusto ed equo e piena protezione e sicurezza, impone il trattamento nazionale e il trattamento della nazione più favorita, garantisce il libero trasferimento dei fondi e prevede l'arbitrato tra investitori e Stato, di solito secondo il regolamento UNCITRAL o ad hoc. I trattati più datati (molti risalgono agli anni 1990) contengono clausole ampie; quelli più recenti e gli accordi regionali escludono le misure regolamentari e quelle fiscali. Il **CPTPP** (capitolo 9) consente l'arbitrato tra investitori e Stato per la violazione dei suoi standard di protezione, sebbene le lettere collaterali del Vietnam con diverse parti sospendano le pretese fondate su autorizzazioni di investimento e accordi di investimento. L'**accordo globale ASEAN sugli investimenti** riconosce agli investitori dell'ASEAN l'arbitrato tra investitori e Stato. Il **RCEP**, in vigore dal 1° gennaio 2022, contiene impegni di accesso al mercato e di trattamento ma nessun meccanismo di risoluzione delle controversie tra investitori e Stato. L'**accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam**, firmato nel giugno 2019, sostituisce i BIT degli Stati membri con un sistema giurisdizionale degli investimenti, ma non è ancora in vigore perché la ratifica da parte di tutti gli Stati membri dell'UE non è completa; fino ad allora gli investitori dell'UE si basano sul BIT del proprio Stato membro con il Vietnam, ove esistente. L'**accordo di libero scambio Regno Unito-Vietnam** contiene condizioni commerciali; la protezione degli investimenti per gli investitori del Regno Unito si fonda sul BIT Regno Unito-Vietnam del 2002. Il Vietnam non è parte della **Convenzione ICSID**, sicché le pretese sono proposte secondo il regolamento UNCITRAL o regolamenti istituzionali e i lodi sono eseguiti come lodi arbitrali stranieri ai sensi della Convenzione di New York, cui il Vietnam ha aderito nel 1995.

La posizione convenzionale in sintesi (ottobre 2026)

Atto	Arbitrato tra investitori e Stato?	Nota
Trattati bilaterali di investimento (45 in vigore)	Di solito sì, UNCITRAL o ad hoc	L'ambito di applicazione dipende dalla nazionalità dell'investitore e dalle definizioni di investitore e di investimento del trattato; i trattati più datati sono più ampi
CPTPP (capitolo 9)	Sì, per gli standard di protezione	Pretese fondate su autorizzazioni di investimento e accordi di investimento sospese da lettere collaterali con diverse parti
Accordo globale ASEAN sugli investimenti	Sì	Per gli investitori degli Stati membri dell'ASEAN
RCEP	No	Solo impegni di accesso al mercato e di trattamento nazionale
Accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam	Sistema giurisdizionale degli investimenti, una volta in vigore	Firmato nel 2019; non in vigore in attesa delle ratifiche degli Stati membri dell'UE; nel frattempo restano applicabili i BIT degli Stati membri

Atto	Arbitrato tra investitori e Stato?	Nota
BIT Regno Unito-Vietnam (2002) e UKVFTA	Sì, ai sensi del BIT	L'accordo di libero scambio contiene condizioni commerciali
Convenzione ICSID	Non applicabile	Il Vietnam non ne è parte; lodi eseguiti ai sensi della Convenzione di New York
Convenzioni contro le doppie imposizioni (circa 80)	Non applicabile	Distinte dalla protezione degli investimenti; rilevanti per la scelta della giurisdizione della holding

Come qualificarsi quale investitore protetto

La tutela convenzionale è una questione di nazionalità e, sempre più, di sostanza. Un investitore persona fisica è tutelato dai trattati del proprio Stato di cittadinanza; una società dai trattati dello Stato secondo il cui diritto è costituita e, ai sensi della maggior parte dei trattati moderni, solo se vi svolge un'attività commerciale effettiva (una clausola di "diniego dei benefici" consente al Vietnam di negare la tutela a una società di comodo detenuta da cittadini di uno Stato terzo). I gruppi detengono pertanto comunemente gli investimenti vietnamiti tramite una giurisdizione che combina un solido BIT con il Vietnam, una convenzione contro le doppie imposizioni favorevole e la sostanza di cui il gruppo già dispone, con Singapore, i Paesi Bassi, il Giappone e la Corea come esempi abituali. Due avvertenze. L'amministrazione finanziaria vietnamita applica un test di sostanza anche alle agevolazioni convenzionali (capitolo 3), sicché una holding deve essere più di una semplice cassetta postale per entrambi i fini. Inoltre, la ristrutturazione di un investimento dopo l'insorgere di una controversia, o quando questa è prevedibile, al fine di farlo rientrare in un trattato più favorevole è considerata dai tribunali arbitrali un abuso del processo; la struttura deve essere in essere al momento della misura contestata. La holding dovrebbe essere indicata come investitore nell'IRC fin dall'inizio, perché cambiare l'investitore in seguito comporta la modifica dell'IRC e può far sorgere l'obbligo di registrazione ex articolo 21 e l'imposta del 2% sulla cessione.

ESEMPIO PRATICO

Un gruppo tedesco che decide come detenere una controllata manifatturiera vietnamita

Un gruppo tedesco di ingegneria investirà 40 milioni di EUR in uno stabilimento vietnamita e desidera la tutela dei trattati sugli investimenti e le agevolazioni fiscali convenzionali sui futuri dividendi e interessi. Esempio illustrativo; il gruppo si avvale di consulenza fiscale e legale in ciascuna giurisdizione.

Direttamente dalla Germania	BIT Germania-Vietnam (1993) in vigore, con arbitrato tra investitori e Stato e un'ampia clausola di trattamento giusto ed equo; convenzione contro le doppie imposizioni Germania-Vietnam in vigore. Nessuna sostanza intermedia necessaria. L'accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam sostituirebbe in futuro il BIT con un tribunale per gli investimenti.

Tramite una sede regionale già esistente a Singapore	BIT Singapore-Vietnam in vigore; convenzione contro le doppie imposizioni Singapore-Vietnam con aliquote favorevoli su interessi e canoni; Singapore è anche parte del CPTPP, il che offre una seconda via convenzionale. La sede regionale dispone di personale, uffici e altri investimenti, sicché i test del diniego dei benefici e della sostanza fiscale sono superati.
Tramite una holding olandese costituita appositamente	BIT Paesi Bassi-Vietnam in vigore e storicamente favorevole agli investitori; tuttavia una società di nuova costituzione priva di personale o di altre attività rischia il diniego dei benefici convenzionali e il mancato superamento del test di sostanza fiscale. Scartata salvo che venga aggiunta un'attività effettiva.
Decisione	Sede regionale di Singapore indicata come investitore nell'IRC; il BIT Germania-Vietnam resta disponibile per la capogruppo tedesca di vertice in quanto investitore indiretto secondo la sua definizione di investimento; il finanziamento infragruppo è erogato da Singapore per beneficiare dell'aliquota convenzionale sugli interessi.
Pianificazione delle controversie	La locazione del suolo con l'autorità fondiaria provinciale contiene una clausola arbitrale entro i limiti consentiti dall'articolo 13; il gruppo annota nel proprio protocollo per le controversie i termini di notifica e di raffreddamento previsti dal trattato (di norma sei mesi).

Lo scopo dell'operazione non è agire in giudizio contro il Vietnam, ma disporre di una posizione convenzionale credibile quando si negozia con un'autorità provinciale su una licenza, un accertamento fiscale o un recupero del suolo; gli investitori con una posizione chiara sono trattati con maggiore attenzione.

GUIDA ALLA DECISIONE

Il mio investimento è tutelato da un trattato, e che cosa devo fare al riguardo?

Una sequenza di verifica da svolgere prima di indicare l'investitore nell'IRC.

Q1 **Lo Stato di costituzione dell'entità che deterrà la società vietnamita ha un BIT in vigore con il Vietnam, oppure è membro del CPTPP o dell'ASEAN?**

Sì Passi alla domanda 2.

No Valuti di detenere la partecipazione tramite un'entità del gruppo situata in uno Stato contraente e già dotata di sostanza; non crei una società di comodo a tale scopo.

Q2 **L'entità holding svolge un'attività commerciale effettiva (personale, locali, altri investimenti) in tale Stato?**

Sì Passi alla domanda 3.

No Una clausola di diniego dei benefici e il test di sostanza fiscale rischiano di vanificare sia la tutela convenzionale sia le agevolazioni fiscali convenzionali; aggiunga sostanza o detenga la partecipazione altrove.

Q3 **La definizione di investimento del trattato copre i beni interessati (azioni, finanziamenti, licenze, diritti contrattuali) e il trattato consente l'arbitrato tra investitori e Stato?**

Sì Indichi tale entità come investitore nell'IRC; annoti i termini di notifica e di raffreddamento del trattato nel protocollo del gruppo per le controversie; si assicuri che i contratti con gli enti statali contengano la migliore clausola di risoluzione delle controversie consentita dall'articolo 13.

No Faccia affidamento sulle garanzie del capo II e sul contratto; per i progetti di grandi dimensioni valuti un'assicurazione contro il rischio politico (MIGA o privata).

Le domande degli investitori sulle garanzie e sui trattati

Il Vietnam può nazionalizzare un investimento estero?

L'articolo 9 della Legge sugli investimenti garantisce che i beni leciti non saranno nazionalizzati né confiscati con misure amministrative; l'acquisizione coattiva è consentita solo per ragioni di difesa, sicurezza o interesse nazionale in una situazione di emergenza, a fronte di un indennizzo al valore di mercato. I trattati bilaterali di investimento del Vietnam aggiungono una garanzia di diritto internazionale contro l'espropriazione senza un indennizzo tempestivo, adeguato ed effettivo.

L'accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam è in vigore?

No, a ottobre 2026. È stato firmato nel giugno 2019 ma richiede la ratifica da parte di tutti gli Stati membri dell'UE. Fino alla sua entrata in vigore, gli investitori dell'UE si basano sul trattato bilaterale di investimento del proprio Stato membro con il Vietnam, ove esistente.

Un investitore estero può convenire il Vietnam in un arbitrato internazionale?

Sì, in base a un trattato che preveda l'arbitrato tra investitori e Stato: lo prevedono la maggior parte dei 45 BIT in vigore, il CPTPP e l'accordo globale ASEAN sugli investimenti. Il Vietnam non è membro dell'ICSID, sicché le pretese sono proposte secondo il regolamento UNCITRAL o regolamenti istituzionali dopo i termini di notifica e di raffreddamento previsti dal trattato. Il RCEP non prevede alcun meccanismo di risoluzione delle controversie tra investitori e Stato.

La Legge sugli investimenti consente l'arbitrato estero per le controversie in Vietnam?

Ai sensi dell'articolo 13, le controversie tra investitori in cui almeno uno sia un investitore estero o una società detenuta per oltre il 50% da investitori esteri possono essere deferite ad arbitrato estero o internazionale. Le controversie puramente interne devono restare di competenza dell'arbitrato o dei tribunali vietnamiti. Le controversie con un'autorità statale sono deferite all'arbitrato o ai tribunali vietnamiti, salvo che un contratto o un trattato disponga diversamente.

Il Vietnam rispetta il diritto di rimpatriare gli utili?

Sì. L'articolo 11 della Legge sugli investimenti garantisce il trasferimento all'estero del capitale, del ricavato della liquidazione e dei redditi una volta assolti gli obblighi finanziari nei confronti dello Stato, e i trattati garantiscono il libero trasferimento. In pratica il diritto dipende dall'osservanza delle norme: bilanci certificati, definizione delle imposte, assenza di perdite pregresse e un conto capitale per investimenti gestito correttamente.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Si prevede che diversi Stati membri dell'UE completino la ratifica dell'accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam nel 2026 e nel 2027; la sua entrata in vigore sostituirebbe, dopo un periodo transitorio, i BIT degli Stati membri con il sistema giurisdizionale degli investimenti.
- Il Vietnam sta riesaminando i propri BIT più datati e ha manifestato una preferenza per la rinegoziazione sul modello del capitolo sugli investimenti del CPTPP, con clausole di trattamento giusto ed equo più ristrette ed esclusioni in materia fiscale.
- L'adesione alla Convenzione ICSID viene periodicamente discussa ma non è in programma.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Investment guarantee	*Bảo đảm đầu tư*	Le garanzie del capo II della Legge sugli investimenti.
Nationalisation; confiscation	*Quốc hữu hóa; tịch thu*	Le misure contro le quali l'articolo 9 offre garanzia.
Compulsory acquisition	*Trưng mua, trưng dụng*	Il potere dello Stato di acquisire o requisire beni a fronte di un indennizzo nei casi previsti.
Bilateral investment treaty	*Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư*	Un trattato che tutela gli investitori di uno Stato nel territorio dell'altro.
Investor-State dispute settlement	*Giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước*	Arbitrato tra un investitore e lo Stato ospite in base a un trattato.
Fair and equitable treatment	*Đối xử công bằng và thỏa đáng*	Lo standard di protezione fondamentale dei trattati.
Denial of benefits	*Từ chối lợi ích*	Una clausola convenzionale che consente allo Stato ospite di negare la tutela alle società di comodo.
Cooling-off period	*Thời hạn tham vấn trước khi khởi kiện*	Il periodo di negoziazione che un trattato richiede prima di poter avviare l'arbitrato.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Le garanzie del capo II si applicano a ogni investitore, ma il diritto di trasferimento dell'articolo 11 e la tutela convenzionale riguardano gli investitori esteri. Le controversie di un investitore vietnamita con lo Stato sono deferite all'arbitrato o ai tribunali vietnamiti; una società vietnamita con partecipazione estera pari o inferiore al 50% si trova nella stessa posizione anche se il suo azionista di minoranza è estero, sebbene tale azionista possa godere di propri diritti convenzionali in quanto investitore indiretto.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Presumere che l'accordo sulla protezione degli investimenti UE-Vietnam sia in vigore: a ottobre 2026 non lo è.
- Detenere la partecipazione tramite una società di comodo: sia i trattati moderni sia l'amministrazione finanziaria vietnamita richiedono sostanza.
- Ristrutturare dopo l'insorgere di una controversia per ottenere la tutela convenzionale: i tribunali arbitrali lo considerano un abuso.
- Lasciar decorrere la fase di negoziazione e mediazione: l'articolo 13 ne fa una condizione preliminare, e i trattati aggiungono un periodo di raffreddamento prima dell'arbitrato.
- La garanzia di trasferimento dei fondi è subordinata alla definizione delle imposte, alla revisione contabile e alla regolarità del conto capitale.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15, articoli da 9 a 13; Decisione n. 14/2020/QD-TTg — https://vbpl.vn
- UNCTAD Investment Policy Hub: accordi internazionali di investimento del Viet Nam — https://investmentpolicy.unctad.org/international-investment-agreements/countries/229/viet-nam
- Ministero della Giustizia (coordinamento delle controversie tra investitori e Stato) — https://moj.gov.vn
- Centro internazionale di arbitrato del Vietnam — https://www.viac.vn
- Convenzione di New York sull'arbitrato: Stati contraenti — https://www.newyorkconvention.org

Comunicazioni e obblighi periodici di un progetto di investimento: le relazioni trimestrali e annuali, il loro contenuto, le modifiche, la sospensione, le ispezioni e le sanzioni

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Le relazioni trimestrali vanno presentate entro il 10° giorno del primo mese del trimestre successivo e quelle annuali entro il 31 marzo dell'anno successivo, online tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti (articolo 47 della legge; articolo 94 del Decreto n. 96/2026/ND-CP).
- Le relazioni riguardano il capitale erogato, i ricavi netti, le esportazioni, le importazioni, il personale, le imposte e gli altri versamenti allo Stato e l'uso del suolo, con l'aggiunta annuale dei dati su utili, ricerca e sviluppo e ambiente; le cifre devono essere coerenti con la dichiarazione fiscale e con la rilevazione statistica.
- Gli investitori nazionali i cui progetti non richiedono l'IRC ne danno comunicazione all'autorità di registrazione prima di attuare il progetto e presentano poi le relazioni allo stesso modo.
- Qualsiasi investitore deve dare comunicazione scritta prima di sospendere un progetto; le modifiche principali richiedono un IRC modificato prima di produrre effetto.
- Le relazioni tardive od omesse comportano sanzioni amministrative pecuniarie; un progetto in ritardo di 24 mesi rispetto al cronoprogramma in assenza di una proroga approvata può essere cessato.

Perché il regime di comunicazione è importante

Il certificato di registrazione dell'investimento apre un rapporto continuativo con l'autorità di registrazione degli investimenti, anziché chiudere una procedura. L'articolo 47 della Legge sugli investimenti e l'articolo 94 del Decreto n. 96/2026/ND-CP impongono all'organizzazione che attua un progetto di presentare relazioni trimestrali e annuali su di esso, e l'autorità si serve di tali relazioni per verificare che il capitale venga conferito secondo il calendario dell'IRC, che il progetto rispetti il cronoprogramma, che le condizioni degli incentivi siano ancora soddisfatte e che i dati relativi al personale e al suolo corrispondano a quanto approvato. Le relazioni costituiscono inoltre la base probatoria quando l'autorità esamina una modifica, una proroga o una cessazione ai sensi dell'articolo 36, e l'Ufficio statistico se ne serve per le statistiche nazionali sugli investimenti esteri. Gli investitori che considerano facoltative le comunicazioni scoprono che, quando hanno bisogno di qualcosa, la documentazione gioca a loro sfavore, e che una lacuna non spiegata nelle relazioni è la prima cosa su cui si concentra un gruppo ispettivo.

Il calendario delle comunicazioni

Relazione	Scadenza	Destinatario	Contenuto
Relazione trimestrale sull'investimento	Entro il 10° giorno del primo mese del trimestre successivo (10 gennaio, 10 aprile, 10 luglio, 10 ottobre)	Autorità di registrazione degli investimenti e Ufficio statistico provinciale, tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti	Capitale erogato nel trimestre (capitale proprio e finanziamenti, per fonte), ricavi netti, esportazioni e importazioni, numero di dipendenti (vietnamiti e stranieri), imposte e altri versamenti al bilancio dello Stato, superficie in uso
Relazione annuale sull'investimento	Entro il 31 marzo dell'anno successivo	Idem	I dati annuali delle voci trimestrali più conto economico, spese di ricerca e sviluppo, spese per la tutela ambientale, tecnologia e le altre voci richieste dal modello
Comunicazione prima dell'attuazione (progetti nazionali senza IRC)	Prima di attuare il progetto	Autorità di registrazione degli investimenti	Denominazione del progetto, investitore, obiettivi, dimensioni, capitale, ubicazione e cronoprogramma, sul modello prescritto
Comunicazione di sospensione	Prima della sospensione	Autorità di registrazione degli investimenti	Motivi e durata prevista (art. 35); in caso di forza maggiore, prove a sostegno dell'esenzione dal canone e della proroga del cronoprogramma
Modifica dell'IRC	Prima che la modifica produca effetto	Autorità di registrazione degli investimenti	Qualsiasi variazione dei contenuti principali dell'IRC (art. 33), con la documentazione di supporto
Relazione sul completamento della costruzione e sull'avvio dell'esercizio	Alla messa in esercizio	Autorità di registrazione degli investimenti; autorità competenti in materia edilizia e ambientale secondo le rispettive leggi	Conferma della messa in esercizio del progetto, da cui decorrono i termini degli incentivi e del canone di locazione del suolo

Come si compilano i dati

I modelli delle relazioni sono standard e si compilano online nell'account creato al rilascio dell'IRC. I dati dovrebbero essere coerenti con la contabilità della società, le dichiarazioni fiscali, le dichiarazioni doganali, le comunicazioni relative al personale e le rilevazioni statistiche, perché le autorità effettuano controlli incrociati e perché l'incoerenza tra la relazione sull'investimento e la dichiarazione fiscale è un noto fattore di innesco delle verifiche. Per capitale erogato si intende il capitale effettivamente conferito o utilizzato, documentato dagli estratti del conto capitale per investimenti e dalla registrazione del finanziamento presso la Banca di Stato, non il capitale impegnato. I dipendenti si contano alla fine del trimestre. Le imposte pagate sono gli importi versati nel periodo. La maggior parte delle società affida il compito alla funzione amministrazione e finanza e prepara la relazione insieme alle dichiarazioni fiscali trimestrali, che scadono alla fine dello stesso mese, così che un unico insieme di dati alimenti entrambe.

ESEMPIO PRATICO

Un esempio di anno di comunicazioni per una LLC manifatturiera a capitale estero con esercizio coincidente con l'anno solare

La società è titolare di un IRC, ha un finanziamento soci registrato e impiega 180 dipendenti. Esempio illustrativo; le scadenze che cadono nel fine settimana slittano al primo giorno lavorativo successivo in base alle regole generali sui termini.

Entro il 10 gennaio	Relazione trimestrale sull'investimento per il 4° trimestre dell'anno precedente: capitale erogato, ricavi, esportazioni e importazioni, organico, imposte pagate, superficie in uso.
Entro il 20 gennaio	Dichiarazioni mensili IVA e delle ritenute PIT per dicembre (imposte; capitolo 3).
Entro il 30 gennaio	CIT provvisoria per il 4° trimestre; IVA e PIT trimestrali per i contribuenti con periodicità trimestrale; comunicazione alla Banca di Stato sul prestito estero registrato per il 4° trimestre.
Entro il 31 marzo	Relazione annuale sull'investimento per l'anno precedente; bilancio certificato; liquidazione annuale della CIT; conguaglio annuale PIT del datore di lavoro; informativa sulle operazioni con parti correlate.
Entro il 10 aprile, il 10 luglio e il 10 ottobre	Relazioni trimestrali sull'investimento per il 1°, il 2° e il 3° trimestre.
Entro il 5 giugno e il 5 dicembre	Relazioni semestrali sulle variazioni nell'impiego di personale all'autorità provinciale del lavoro (capitolo 4).
In qualsiasi momento	Modifica dell'IRC prima di qualsiasi variazione degli obiettivi, del capitale, del calendario, dell'ubicazione o dell'investitore; comunicazione scritta prima di qualsiasi sospensione; notifica entro dieci giorni delle variazioni registrate all'ufficio di registrazione delle imprese (capitolo 2, sezione 2.7).
Ispezione	Un'ispezione periodica del Dipartimento delle Finanze, di solito insieme alle autorità fiscali e del lavoro, di norma ogni due o tre anni o quando le relazioni evidenziano una lacuna; il gruppo ispettivo lavora sulla base dell'IRC, delle relazioni e degli estratti del conto capitale.

La relazione trimestrale sull'investimento va presentata entro il 10, prima di tutte le scadenze fiscali dello stesso mese; un calendario degli adempimenti costruito a partire dalle date fiscali la tralascerà.

Modifiche, sospensione e cessione

Qualsiasi variazione dei contenuti principali dell'IRC, compresi l'investitore, la denominazione o gli obiettivi, le dimensioni, il capitale o il relativo calendario, l'ubicazione o la superficie, la durata o il cronoprogramma, deve essere effettuata mediante modifica del certificato ai sensi dell'articolo 33 prima che la variazione produca effetto; il fascicolo di modifica ricalca la domanda originaria per l'elemento modificato e l'autorità decide entro dieci giorni lavorativi per la maggior parte delle modifiche. Un progetto può essere sospeso, ma l'investitore deve darne prima comunicazione scritta (articolo 35); la

sospensione si computa nel cronoprogramma di attuazione salvo che sia approvata una proroga, e la durata complessiva della proroga del cronoprogramma di attuazione è limitata dalla legge a 24 mesi, con eccezioni per forza maggiore, ritardo dello Stato nella consegna del suolo e pochi altri motivi elencati. La cessione di tutto o di parte di un progetto a un altro investitore segue l'articolo 34 e in pratica assume la forma di una cessione della società, con la registrazione ex articolo 21 del nuovo investitore quando la partecipazione estera supera una soglia e l'imposta del 2% sul corrispettivo lordo di un cedente societario estero (capitolo 8).

Ispezioni e conseguenze dell'inosservanza

Il Dipartimento delle Finanze ispeziona i progetti periodicamente e su segnalazione, di solito congiuntamente alle autorità fiscali, del lavoro, ambientali ed edilizie, sulla base dell'IRC, delle relazioni sugli investimenti, degli estratti del conto capitale e dei documenti relativi al suolo. Le relazioni sugli investimenti tardive od omesse comportano sanzioni amministrative pecuniarie ai sensi del decreto governativo sulle sanzioni amministrative in materia di pianificazione e investimenti, nell'ordine di alcuni milioni fino a decine di milioni di dong per violazione, e una prassi di omesse comunicazioni costituisce un precedente negativo registrato a carico della società in qualsiasi successiva domanda di modifica, proroga o incentivo. Più gravemente, un progetto in ritardo di 24 mesi rispetto al cronoprogramma dell'IRC in assenza di una proroga approvata può essere cessato ai sensi dell'articolo 36, a un progetto che non ha rispettato il calendario dei conferimenti di capitale possono essere negati incentivi o proroghe, e gli incentivi fruiti per un progetto che non soddisfa più le relative condizioni sono recuperati con interessi di mora. Le comunicazioni sono lo strumento per dimostrare all'autorità che un ritardo è stato notificato e motivato, e un investitore che deposita una comunicazione di ritardo motivata prima della scadenza della tappa si trova in una posizione ben più solida di chi fornisce spiegazioni a posteriori.

Lista di controllo annuale degli adempimenti relativi all'investimento

Da svolgere ogni anno in parallelo alla revisione contabile.

- [ ] **Quattro relazioni trimestrali presentate nei termini**
  Verificare le ricevute di presentazione sul Sistema nazionale di informazione sugli investimenti.
- [ ] **Relazione annuale presentata entro il 31 marzo**
  Riconciliata con il bilancio certificato e con la liquidazione della CIT.
- [ ] **Capitale erogato rispetto al calendario dell'IRC**
  Gli estratti del conto capitale per investimenti concordano con il dato comunicato; eventuali carenze comunicate e modifica richiesta.
- [ ] **Cronoprogramma di attuazione**
  Tappe rispettate o proroga approvata; nessuna sospensione non motivata.
- [ ] **Obiettivi, dimensioni e ubicazione invariati**
  Oppure modifica dell'IRC ottenuta prima della variazione.

- [ ] **Condizioni degli incentivi ancora soddisfatte**
  Criteri relativi al settore o all'ubicazione documentati per l'anno; reddito incentivato contabilizzato separatamente.
- [ ] **Prestiti esteri registrati comunicati alla Banca di Stato**
  Utilizzi e rimborsi entro le condizioni registrate e il capitale di investimento totale dell'IRC.
- [ ] **Dati relativi al personale e al suolo coerenti**
  L'organico concorda con le comunicazioni relative al personale; la superficie concorda con la locazione.
- [ ] **Licenze e certificati in corso di validità**
  Durata dell'IRC, licenze di settore, autorizzazione ambientale, permessi di lavoro; date di scadenza annotate in agenda.

Le domande degli investitori sulle comunicazioni

Quali relazioni sugli investimenti deve presentare un'impresa a capitale estero in Vietnam?

Una relazione trimestrale entro il 10° giorno del primo mese del trimestre successivo e una relazione annuale entro il 31 marzo dell'anno successivo, online tramite il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti, ai sensi dell'articolo 47 della Legge sugli investimenti e dell'articolo 94 del Decreto n. 96/2026/ND-CP, che riguardano il capitale erogato, i ricavi, gli scambi commerciali, il personale, le imposte pagate e l'uso del suolo, con i dati annuali su utili, R&S e ambiente.

Una società vietnamita deve presentare relazioni sugli investimenti?

Sì, se attua un progetto di investimento, che sia o meno titolare di un IRC. Un investitore nazionale il cui progetto non richiede l'IRC ne dà comunicazione all'autorità di registrazione prima di attuarlo e presenta poi le stesse relazioni trimestrali e annuali. Una società priva di un progetto ai sensi della Legge sugli investimenti effettua soltanto gli adempimenti di diritto societario e fiscali.

Che cosa accade se le relazioni sugli investimenti sono presentate in ritardo in Vietnam?

Sanzioni amministrative pecuniarie ai sensi del decreto sulle sanzioni in materia di pianificazione e investimenti, e un'inadempienza registrata che pesa a sfavore della società nelle domande successive. Omissioni persistenti unite a ritardi possono portare alla cessazione del progetto ai sensi dell'articolo 36 dopo 24 mesi di ritardo rispetto al cronoprogramma in assenza di una proroga approvata.

Un progetto di investimento può essere sospeso in Vietnam?

Sì, ma solo previa comunicazione scritta all'autorità di registrazione degli investimenti ai sensi dell'articolo 35. La sospensione si computa nel cronoprogramma di attuazione salvo che sia approvata una proroga; le sospensioni per forza maggiore possono dare diritto all'esenzione dal canone di locazione del suolo e alla proroga del cronoprogramma.

Come si modifica l'IRC?

Mediante una modifica ai sensi dell'articolo 33 prima che la variazione produca effetto, con un fascicolo che ricalca la domanda originaria per l'elemento modificato. L'autorità decide entro dieci giorni lavorativi per la maggior parte delle modifiche; i cambi di investitore possono richiedere anche la registrazione ex articolo 21.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Il Ministero delle Finanze sta integrando il Sistema nazionale di informazione sugli investimenti con i sistemi fiscali e di registrazione delle imprese; dal 2027 gli investitori dovrebbero attendersi controlli incrociati automatici e campi precompilati tratti dalle dichiarazioni fiscali.
- È in preparazione un decreto rivisto sulle sanzioni amministrative in materia di pianificazione e investimenti, per allinearlo alla legge del 2025; si prevede un aumento dell'entità delle sanzioni.
- La comunicazione dei dati sui gas a effetto serra e sull'energia da parte dei progetti di maggiori dimensioni viene introdotta tramite le leggi in materia ambientale e di efficienza energetica anziché tramite la relazione sull'investimento.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Investment report	*Báo cáo hoạt động đầu tư*	Le relazioni trimestrali e annuali sul progetto previste dall'articolo 47.
Capital disbursed	*Vốn đầu tư thực hiện*	Il capitale effettivamente conferito o utilizzato nel periodo.
Implementation timetable	*Tiến độ thực hiện dự án*	Le tappe indicate nell'IRC.
Adjustment of the IRC	*Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư*	La procedura prevista dall'articolo 33 per qualsiasi variazione dei contenuti principali dell'IRC.
Suspension of a project	*Ngừng hoạt động của dự án đầu tư*	Una pausa comunicata ai sensi dell'articolo 35.
Termination of a project	*Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư*	La chiusura del progetto, da parte dell'investitore o dell'autorità ai sensi dell'articolo 36.
Inspection	*Thanh tra, kiểm tra*	L'esame periodico o su segnalazione del progetto da parte delle autorità.

Inglese	Vietnamita	Significato
Statistics Office	*Cục Thống kê*	L'autorità statistica provinciale che riceve copia delle relazioni sugli investimenti.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Le relazioni trimestrali e annuali si applicano a qualsiasi organizzazione che attui un progetto di investimento, che sia o meno titolare di un IRC. Un investitore nazionale il cui progetto non richiede l'IRC deve darne comunicazione all'autorità di registrazione prima di attuarlo e presentare poi le relazioni allo stesso modo; il fondatore vietnamita di una piccola società di servizi priva di un "progetto" ai sensi della Legge sugli investimenti ha in genere soltanto gli adempimenti di diritto societario e fiscali illustrati nel capitolo 2.

PUNTI DI ATTENZIONE

- La relazione trimestrale va presentata entro il 10, prima della maggior parte delle scadenze fiscali dello stesso mese.
- Dati non coerenti con la dichiarazione fiscale o con la rilevazione statistica; i sistemi sono collegati e l'incoerenza fa scattare le verifiche.
- Sospendere senza dirlo: in assenza di una comunicazione scritta preventiva, il fermo si computa come ritardo.
- Modificare il progetto nella sostanza (nuova linea di prodotti, nuovo sito, nuovo investitore) senza una modifica dell'IRC.
- Perdere le credenziali di accesso al Sistema nazionale di informazione sugli investimenti quando la persona che ha ottenuto l'IRC lascia la società.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 143/2025/QH15, articoli da 33 a 36 e 47; Decreto n. 96/2026/ND-CP, articolo 94 — https://vbpl.vn
- Ministero delle Finanze (Sistema nazionale di informazione sugli investimenti) — https://mof.gov.vn
- Ufficio nazionale di statistica — https://www.gso.gov.vn