

LA TESI D'INVESTIMENTO DI PUNTA CANA

Un Quadro Basato sui Dati per l'Investimento Immobiliare nei Caraibi

Aggiornato Settembre 2026

Preparato da **Walter Colella** | Walter Real Estate — Beyond the Bricks
Punta Cana & Cap Cana, Repubblica Dominicana

I. Le Basi Macroeconomiche

Il motore economico della Repubblica Dominicana ha alimentato una delle traiettorie di crescita più costanti dell'America Latina nell'ultimo decennio. Per gli investitori immobiliari internazionali, i fondamentali macroeconomici del Paese si traducono direttamente in rivalutazione degli asset, stabilità dei rendimenti da locazione e preservazione del capitale a lungo termine.

4,1%

Crescita PIL T1 2026

4,5%

Proiezione FMI 2026

5,0%+

Crescita Media Annuale (2014-2024)

Crescita del PIL: Dopo un breve rallentamento al 2,1% nel 2025 — causato da interruzioni nelle catene di approvvigionamento globali e una politica monetaria statunitense più restrittiva — l'economia dominicana è rimbalzata con forza all'inizio del 2026. La Banca Centrale ha registrato una crescita del 4,1% nel T1 2026, e il FMI prevede una crescita del PIL del 4,5% per l'intero anno. Questa ripresa conferma la resilienza strutturale della RD: nell'ultimo decennio, la crescita media annua del PIL ha superato il 5%, rendendola l'economia a più rapida crescita dei Caraibi e del Centro America.

Fonte: Banca Centrale della Repubblica Dominicana (BCRD); FMI World Economic Outlook, aprile 2026.

Investimenti Diretti Esteri (IDE)

\$5,03 MLD

IDE 2025 (Record)

4° Anno

Record Consecutivo

#1

Destinazione IDE nei Caraibi

La Repubblica Dominicana ha attratto 5,03 miliardi di dollari in investimenti diretti esteri nel 2025 — un nuovo record assoluto e il quarto anno consecutivo di afflussi IDE record. Il settore immobiliare è uno dei principali beneficiari di questo afflusso di capitali: la combinazione di incentivi CONFOTUR, percorsi di residenza favorevoli e costi di costruzione competitivi rende la RD una delle destinazioni IDE più attraenti delle Americhe. Investitori internazionali da Stati Uniti, Canada, Spagna e Italia stanno convogliando flussi significativi di capitale nei corridoi di Punta Cana e Cap Cana.

Fonte: BCRD Bilancia dei Pagamenti 2025; Rapporto UNCTAD sugli Investimenti Mondiali 2026.

Turismo: Il Motore della Domanda

8,5 MLN

Visitatori Gen-Ago 2026

12 MLN+

Proiezione Anno Intero 2026

Record

Ritmo Anno su Anno

Il turismo resta il singolo motore più potente della domanda di affitti a Punta Cana. Tra gennaio e agosto 2026, la Repubblica Dominicana ha accolto circa 8,5 milioni di visitatori internazionali — un ritmo record che proietta oltre 12 milioni di arrivi per l'intero anno. L'Aeroporto Internazionale di Punta Cana (PUJ) gestisce la maggior parte degli arrivi turistici e continua ad aggiungere nuove rotte dirette dall'Europa e dal Nord America. Per gli investitori immobiliari che operano nel mercato degli affitti brevi, questa crescita turistica sostenuta garantisce tassi di occupazione elevati e tariffe notturne premium tutto l'anno.

Inflazione e Stabilità Valutaria

La Banca Centrale ha mantenuto l'inflazione all'interno della fascia target del 4% $\pm$ 1% per tutto il 2024-2025, riflettendo una politica monetaria disciplinata. Il Peso Dominicano è rimasto sostanzialmente stabile rispetto al Dollaro USA, e la grande maggioranza delle transazioni immobiliari a Punta Cana è denominata direttamente in USD — eliminando il rischio di cambio per gli investitori nordamericani ed europei che operano in dollari.

Fonte: BCRD Rapporti di Politica Monetaria; Bloomberg FX Data.

II. CONFOTUR — L'Architettura Fiscale della Legge 158-01

La Ley de Fomento al Desarrollo Turístico (Legge 158-01), nota come CONFOTUR, è il quadro di incentivi fiscali fondamentale che ha plasmato il panorama degli investimenti immobiliari della Repubblica Dominicana per oltre due decenni. Per gli investitori internazionali, gli immobili certificati CONFOTUR offrono uno scudo fiscale eccezionalmente favorevole che migliora drasticamente i rendimenti sugli investimenti.

CONFOTUR offre fino a 15 anni di esenzione dall'imposta sulla proprietà — uno degli incentivi fiscali immobiliari più generosi dei Caraibi.

Principali Benefici CONFOTUR per gli Investitori:

- **Esenzione IPI (15 anni):** L'Impuesto al Patrimonio Inmobiliario — l'imposta annuale sulla proprietà dell'1% della Repubblica Dominicana sugli immobili di valore superiore a ~RD\$9,86 milioni (~US\$168.000) — è completamente esentata per i primi 15 anni dalla data di certificazione CONFOTUR dell'immobile. Su un condominio da US\$300.000, questo risparmio è di circa US\$1.300+ all'anno.
- **Esenzione Imposta di Trasferimento (Primo Acquirente):** L'imposta standard del 3% sul trasferimento immobiliare è esentata per il primo acquirente di un'unità certificata CONFOTUR. Questo beneficio si applica solo al primo acquirente; le successive rivendite sono soggette all'imposta di trasferimento standard del 3%.
- **ISR — beneficio dello sviluppatore, non dell'acquirente:** l'esenzione dall'Imposta sul Reddito di CONFOTUR è concessa allo sviluppatore del progetto certificato, non all'acquirente finale. Il tuo affitto è tassato secondo la Legge 30-26 (ritenuta del 15% sul canone lordo, uso passivo).

Considerazioni Importanti su CONFOTUR:

- La certificazione CONFOTUR è concessa al progetto, non al singolo acquirente. Verificare il numero di risoluzione CONFOTUR del promotore prima dell'acquisto.
- Il conteggio dell'esenzione di 15 anni parte dalla data di certificazione, che potrebbe precedere l'acquisto — il periodo di esenzione residuo potrebbe essere inferiore a 15 anni.
- I benefici CONFOTUR non sono trasferibili ai secondi acquirenti per l'esenzione IPI — solo l'esenzione dell'imposta di trasferimento è specificamente per il primo acquirente. L'esenzione IPI segue la timeline del progetto.
- Tutti i principali sviluppi a Punta Cana e Cap Cana (Noval Properties, Gesproin Group, Bonita Residences e altri) hanno la certificazione CONFOTUR attiva.

Fonte: Legge 158-01 (Ley de Fomento al Desarrollo Turístico); Registro ufficiale del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR).

III. Legge 30-26 — Plusvalenze e Semplificazione Fiscale

Promulgata il 18 giugno 2026, la **Legge 30-26** (Ley de Modernización Fiscal) rappresenta la riforma più significativa della tassazione immobiliare dominicana nell'ultimo decennio. Per gli investitori internazionali, questa legge riduce drasticamente l'onere fiscale sulle plusvalenze e semplifica la struttura dei costi di transazione per i trasferimenti immobiliari.

La Legge 30-26 riduce l'imposta sulle plusvalenze immobiliari dal 27% a un'imposta forfettaria del 10% in un unico pagamento — un cambiamento epocale per la pianificazione delle strategie di uscita.

Disposizioni Chiave per gli Investitori Immobiliari:

- **Riduzione dell'Imposta sulle Plusvalenze:** Per i proprietari individuali, l'aliquota sulle plusvalenze scende dal precedente 27% (applicato tramite la dichiarazione ISR annuale) a un **pagamento unico forfettario del 10%** al momento della vendita. Si tratta di un'imposta definitiva una tantum — non è richiesta alcuna ulteriore dichiarazione ISR sulla plusvalenza. Per gli investitori che pianificano un'uscita dopo la rivalutazione, questa riforma migliora radicalmente i rendimenti netti.
- **Imposta di Registrazione Ipotecaria:** L'imposta applicata alle registrazioni ipotecarie è ridotta dal 2% all'1% a partire dal 2027, ed è completamente eliminata nel 2028. Questo beneficia sia i nuovi acquisti con finanziamento che le operazioni di rifinanziamento.
- **Esenzione per Reinvestimento nella Residenza Principale:** Se un proprietario vende la propria residenza principale e reinveste i proventi in una nuova residenza principale entro 6 mesi, l'imposta sulle plusvalenze è completamente esentata. Sebbene la maggior parte degli investitori internazionali detenga immobili da investimento piuttosto che residenze principali, questa disposizione può beneficiare chi risiede part-time nella RD.
- **Periodo di Amnistia Fiscale:** La Legge 30-26 include una finestra di amnistia fiscale fino al 31 dicembre 2026, che consente ai contribuenti di regolarizzare gli obblighi fiscali in sospeso a condizioni favorevoli.
- **Sovrattassa Temporanea Grandi Contribuenti:** Una sovrattassa temporanea del 30% è applicata ai soggetti classificati come "grandes contribuyentes" (grandi contribuenti) durante il periodo 2026-2028. Questa si applica alle grandi aziende, non ai singoli investitori di condomini o ville.
- **Aumento della Tassa di Partenza:** La tassa di partenza aeroportuale sale a US\$30 (da US\$20), in vigore dal 2026. Si tratta di un costo minore assorbito nel biglietto aereo.

Prima e Dopo la Legge 30-26 — In Sintesi

Voce	Prima (Pre-Giugno 2026)	Dopo la Legge 30-26
Plusvalenze (Individuale)	27% tramite ISR	10% forfettario, pagamento unico
Imposta Registrazione Ipotecaria	2%	1% (2027) → 0% (2028)
Reinvestimento Residenza Principale	Nessuna esenzione	Esente se reinvestito entro 6 mesi
Tassa di Partenza	US\$20	US\$30

IV. Percorsi di Residenza per Investitori Stranieri

La Repubblica Dominicana offre alcuni dei percorsi di residenza per investimento più snelli delle Americhe. In base alla Legge 171-07 e al suo regolamento attuativo Decreto 950-01, i cittadini stranieri che investono, percepiscono una pensione o guadagnano un reddito passivo dall'estero possono ottenere la residenza permanente in tempi accelerati — bypassando completamente il requisito standard di 5 anni di residenza temporanea.

A. Residenza per Investitori — Il Fast Track da US\$200.000

Investire US\$200.000+ in immobili dominicani → Residenza permanente immediata, nessuna attesa di 5 anni, elaborazione in 45 giorni lavorativi.

I cittadini stranieri che investono un minimo di **US\$200.000** nella Repubblica Dominicana hanno diritto alla residenza permanente immediata nella categoria investitori della Legge 171-07. L'investimento può assumere la forma di acquisizione immobiliare, capitalizzazione aziendale, depositi bancari o titoli — ma per la maggior parte degli acquirenti internazionali a Punta Cana, un acquisto immobiliare qualificante soddisfa simultaneamente la soglia di investimento e garantisce i diritti di residenza.

- **Residenza Permanente Diretta:** Salta interamente il periodo standard di 5 anni di residenza temporanea.
- **Tempi di Elaborazione:** 45 giorni lavorativi dalla presentazione completa della domanda.
- **Nessun Requisito di Presenza Fisica:** Non è previsto un soggiorno minimo obbligatorio per mantenere lo status di residente investitore.
- **Familiari a Carico:** Coniuge e figli minorenni possono essere inclusi nella stessa domanda.
- **Percorso verso la Cittadinanza:** Dopo aver ottenuto la residenza permanente, gli investitori proprietari di immobili o attività nella RD possono richiedere la cittadinanza dominicana dopo soli 6 mesi ai sensi della Legge 1683 — una delle tempistiche di naturalizzazione più brevi della regione.
- **Verifica dell'Investimento Minimo:** L'investimento deve essere documentato attraverso canali ufficiali (atto di proprietà registrato, documenti di costituzione societaria, certificati di deposito bancario).

B. Residenza Pensionado — Per Pensionati Stranieri

I cittadini stranieri che percepiscono una pensione o reddito pensionistico dall'estero hanno diritto alla residenza permanente accelerata nella categoria **pensionado**:

- **Reddito Minimo:** US\$1.500 al mese da pensione governativa o privata straniera.
- **Familiari a Carico:** Ulteriori US\$250 al mese richiesti per ogni familiare a carico.
- **Residenza Permanente Diretta:** Stesso percorso accelerato degli investitori — nessun periodo di residenza temporanea di 5 anni.
- **Documentazione:** Certificazione della pensione dall'ente erogatore, apostillata e tradotta.

C. Residenza Rentista — Per Percettori di Reddito Passivo

I cittadini stranieri che percepiscono reddito passivo da fonti esterne alla Repubblica Dominicana — come affitti di immobili all'estero, dividendi, interessi, royalties o altri redditi da investimento — rientrano nella categoria **rentista**:

- **Reddito Minimo:** US\$2.000 al mese in reddito passivo straniero documentato.
- **Residenza Permanente Diretta:** Stesso percorso accelerato di investitori e pensionados.
- **Verifica del Reddito:** Estratti conto bancari, dichiarazioni dei redditi o documentazione certificata del reddito dal Paese di origine, apostillata e tradotta.
- **Ideale per:** Lavoratori da remoto con reddito da investimento, proprietari con portafogli immobiliari all'estero, o individui con redditi da trust o dividendi.

Benefici Fiscali per Tutti i Residenti Legge 171-07

I residenti Legge 171-07 godono di significative esenzioni fiscali — dal reddito estero alla riduzione dell'imposta di trasferimento e delle plusvalenze.

- **Esenzione dall'Imposta sul Reddito Estero:** Il reddito percepito al di fuori della Repubblica Dominicana è esente dall'imposta sul reddito dominicana per i residenti Legge 171-07.
- **Beni Domestici Esenti da Dazi:** Esenzione una tantum dai dazi di importazione su beni domestici e arredi al momento dello stabilimento della residenza.
- **Esenzione Parziale sull'Importazione di Veicoli:** Dazi di importazione ridotti su un veicolo personale.
- **Esenzione Imposta di Trasferimento del 3%:** L'imposta standard del 3% sul trasferimento immobiliare è esentata per la prima acquisizione immobiliare.
- **Riduzione del 50% su Registrazione Ipotecaria e IPI:** Le spese di registrazione ipotecaria e l'imposta annuale sulla proprietà IPI sono ridotte del 50%.
- **Riduzione del 50% sulle Plusvalenze:** L'imposta sulle plusvalenze da vendita immobiliare è ridotta del 50% — il che, combinato con l'aliquota forfettaria del 10% della Legge 30-26, potrebbe risultare in un'aliquota effettiva di solo il 5%.

Fonte: Legge 171-07 (Ley de Incentivo Migratorio); Decreto 950-01; Dirección General de Migración; Legge 1683 (Naturalizzazione).

V. Il Vantaggio Infrastrutturale

L'ecosistema infrastrutturale di Punta Cana si è evoluto da corridoio dipendente dal turismo a destinazione pienamente integrata per vivere e investire. Gli sviluppi infrastrutturali in corso e pianificati sono un indicatore chiave della rivalutazione immobiliare sostenuta.

Aeroporto Internazionale di Punta Cana (PUJ)

PUJ è l'aeroporto più trafficato dei Caraibi per volume di passeggeri, con oltre 8 milioni di passeggeri annui e voli diretti dai principali hub di Nord America, Europa e America Latina. La proprietà privata dell'aeroporto da parte del Grupo PUNTACANA garantisce un'espansione continua allineata alla crescita turistica e immobiliare. È in corso un nuovo ampliamento del terminal per gestire la domanda crescente.

Marina e Yacht Club di Cap Cana

La più grande marina dei Caraibi, Cap Cana Marina ospita megayacht fino a 250 piedi e funge da àncora per lo sviluppo immobiliare di lusso. Il distretto della marina ha attratto marchi dell'ospitalità premium ed ha elevato l'intero corridoio di Cap Cana a destinazione di classe mondiale.

Sanità e Istruzione

La presenza di strutture sanitarie di standard internazionale (incluso l'Hospital IMG e diverse cliniche private) e scuole internazionali bilingui risponde alle due preoccupazioni più comuni delle famiglie che si trasferiscono e dei residenti a lungo termine. Questi servizi trasformano Punta Cana da destinazione vacanziera a opzione residenziale a tutto tondo — ampliando il bacino di acquirenti e sostenendo la domanda di affitti a lungo termine.

Rete Stradale e Connettività

La Coral Highway e il Boulevard Turístico del Este offrono una connettività moderna e multi-corsia tra Punta Cana, Santo Domingo (la capitale) e le altre principali città. I tempi di percorrenza continuano a diminuire man mano che il governo investe nelle infrastrutture stradali, integrando ulteriormente il corridoio orientale nell'economia nazionale.

VI. Quadro Giuridico e Diritti degli Investitori Stranieri

La Repubblica Dominicana offre un quadro giuridico trasparente e favorevole agli investitori per la proprietà immobiliare straniera. A differenza di molte giurisdizioni caraibiche e latinoamericane, non esistono restrizioni sulla proprietà immobiliare da parte di cittadini stranieri — gli stranieri godono degli stessi diritti di proprietà dei cittadini dominicani.

Diritti di Proprietà per Stranieri

Non è richiesto alcun partner locale, trust o struttura societaria speciale. Un cittadino straniero può detenere il titolo di proprietà immobiliare a proprio nome con un Certificado de Título valido emesso dal Registro de Títulos (Registro Fondiario). Il sistema di registrazione dei titoli, disciplinato dalla Legge 108-05, fornisce una garanzia di titolo in stile Torrens — una volta registrato, il titolo è considerato prova conclusiva della proprietà.

Il Processo di Acquisto

- **Promessa di Vendita (Contrato de Promesa de Venta):** L'accordo vincolante iniziale tra acquirente e venditore/promotore, che specifica prezzo, piano di pagamento e termini di consegna.
- **Due Diligence:** Ricerca sul titolo, verifica CONFOTUR, controllo delle credenziali del promotore e revisione del regolamento condominiale (Reglamento de Co-Propiedad).
- **Vendita Definitiva (Contrato Definitivo de Venta):** L'accordo definitivo di trasferimento, firmato davanti a un notaio pubblico.
- **Registrazione del Titolo:** L'atto è registrato presso il Registro de Títulos locale, producendo un nuovo Certificado de Título a nome dell'acquirente.

Classificazione Fiscale del Reddito da Locazione

Comprendere la classificazione fiscale dominicana del reddito da locazione è essenziale per gli investitori che pianificano la propria strategia operativa. La DGII distingue tra due categorie mutuamente esclusive:

	Affitto Passivo	STR Commerciale (Airbnb/Booking)
Classificazione	Contratti di locazione a lungo termine / non arredati	Affitti brevi arredati tramite piattaforme
Imposta sul Reddito	Ritenuta del 15% sul canone lordo	ISR sull'utile netto (aliquote standard corporate/individuali)
Plusvalenze	10% forfettario (Legge 30-26)	27% sull'utile netto
Ideale Per	Reddito stabile, gestione passiva	Rendimenti lordi più alti, gestione attiva

Importante: Queste categorie sono mutuamente esclusive. Un immobile non può passare dalla classificazione passiva a quella commerciale nello stesso anno fiscale. Consultare un consulente fiscale dominicano per determinare la struttura ottimale per la propria strategia di investimento.

Fonte: Codice Tributario DGII; Legge 30-26; Standard commissioni AEI (commissione standard del 5% per agenti nella RD).

VII. Conclusioni Strategiche e Checklist dell'Investitore

La Repubblica Dominicana — e Punta Cana in particolare — presenta una rara convergenza di stabilità macroeconomica, ottimizzazione fiscale e fondamentali dal lato della domanda che pochi mercati caraibici possono eguagliare. Ecco il riassunto strategico per gli investitori che valutano questo mercato:

- **Resilienza Macroeconomica:** Crescita PIL del 4,1% nel T1 2026 dopo un breve rallentamento, con il FMI che prevede il 4,5% per l'intero anno. IDE record (\$5,03 miliardi nel 2025) e turismo record (12 milioni+ di visitatori previsti nel 2026).
- **Triplo Scudo Fiscale:** CONFOTUR (esenzione IPI per 15 anni) + Legge 30-26 (plusvalenze forfettarie al 10%) + benefici residenza Legge 171-07 (riduzione del 50% sulle plusvalenze, esenzione imposta di trasferimento) = uno degli ambienti di investimento immobiliare più efficienti dal punto di vista fiscale nelle Americhe.
- **La Residenza come Bonus:** Un investimento immobiliare di US\$200.000+ garantisce simultaneamente la residenza permanente — nessuna attesa di 5 anni, elaborazione in 45 giorni, percorso verso la cittadinanza in 6 mesi.
- **Allineamento Valutario:** Le transazioni denominate in USD eliminano il rischio di cambio per gli investitori nordamericani ed europei basati sul dollaro.
- **Domanda Trainata dal Turismo:** I numeri record di visitatori alimentano tutto l'anno la domanda di affitti brevi, sostenendo occupazione premium e tariffe notturne elevate.
- **Piena Proprietà per Stranieri:** Nessuna restrizione, nessun partner locale richiesto, garanzia del titolo in stile Torrens.

Checklist di Due Diligence per l'Investitore

1. Verificare la certificazione CONFOTUR attiva del promotore (numero di risoluzione).
2. Confermare gli anni residui del periodo di esenzione CONFOTUR.
3. Determinare la propria strategia di classificazione fiscale (affitto passivo vs. STR commerciale).
4. Valutare se l'investimento raggiunge la soglia di US\$200.000 per la residenza per investitori.
5. Valutare la qualificazione come pensionado o rentista, se applicabile.
6. Incaricare un avvocato dominicano per la ricerca sul titolo e la due diligence.
7. Esaminare il regolamento condominiale (Reglamento de Co-Propiedad).
8. Confermare il prezzo in USD e la struttura dei pagamenti con il promotore.
9. Pianificare la strategia di uscita con la nuova aliquota sulle plusvalenze del 10% (Legge 30-26).
10. Consultare un consulente fiscale dominicano per la struttura ottimale dell'entità.

PRONTO A INVESTIRE A PUNTA CANA?

Costruiamo insieme la tua strategia d'investimento.

Walter Colella

Broker Immobiliare Abilitato

Walter Real Estate — Beyond the Bricks

WhatsApp: +1 809 763 9328 | Instagram: @walt.realestate

Punta Cana & Cap Cana, Repubblica Dominicana

Questo documento è redatto a scopo puramente informativo e non costituisce consulenza legale o fiscale. Le leggi e i regolamenti possono cambiare. Consultare professionisti legali e fiscali dominicani qualificati prima di prendere decisioni di investimento. Dati tratti da pubblicazioni governative ufficiali e organizzazioni internazionali come citato nel testo.