

Australia: Control de inversión extranjera. Lo esencial

Australia, a pesar de presumir de ser un país con amplísima libertad, tiene un régimen de aprobación de inversión extranjera que regula determinadas adquisiciones por parte de “personas extranjeras” de participaciones en empresas y negocios australianos, así como de intereses en suelo australiano.

El régimen está regulado por la *Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975* (FATA) y sus reglamentos de desarrollo. El *Foreign Investment Review Board* (FIRB) examina las propuestas y asesora al Gobierno, pero la decisión final recae siempre en el *Treasurer*, el ministro de Hacienda australiano. El Tesoro administra el régimen aplicable a las inversiones empresariales, agrícolas y en suelo de uso comercial, mientras que la agencia tributaria australiana administra las inversiones en inmuebles residenciales.

Son “personas extranjeras” los individuos no residentes en Australia y las entidades en las que un inversor extranjero posea el 20 % o más —o en las que dos o más inversores extranjeros acumulen el 40 %—. Los umbrales que activan la obligación de notificar dependen del tipo de inversor y de la naturaleza del activo. Los inversores vinculados a gobiernos extranjeros carecen de umbral mínimo: cualquier participación directa —e. g., desde el 10 %— requiere aprobación previa, con independencia del valor de la operación. Para inversores privados, el umbral general es de 347 millones AUD por valor de la operación.

Los inversores de determinados países que han suscrito acuerdos con Australia disfrutan de ciertas prerrogativas (como Canadá, China, EE. UU. o Singapur), que incluyen, entre otras, un umbral elevado de 1.498 millones AUD en sectores no sensibles. En agronegocios, el umbral se reduce a 75 millones AUD. En tierras agrícolas, la notificación es obligatoria cuando el valor acumulado de las adquisiciones supera los 15 millones AUD. A partir de ese nivel, cualquier adquisición posterior requiere autorización, por pequeña que sea.

Australia mantiene un régimen de control de la inversión extranjera que exige autorizaciones previas para determinadas operaciones.

Australia aplica hoy un mayor escrutinio a las inversiones en infraestructuras críticas, minerales estratégicos, tecnologías críticas, activos próximos a instalaciones gubernamentales sensibles y conjuntos de datos sensibles. Además, desde el 1 de abril de 2025, los inversores extranjeros tienen prohibida la adquisición de viviendas existentes, con excepciones muy limitadas. La moratoria estará vigente hasta el 30 de junio de 2029. Lo anterior trae causa de la grave crisis de la vivienda en el país, como sucede en España.

En cuanto al proceso, la solicitud debe presentarse antes de que se consume la operación. El *Treasurer* dispone de 30 días naturales para resolver. Este plazo puede ampliarse hasta 90 días adicionales mediante notificación escrita y hasta otros 90 días mediante una *interim order* pública. No obstante, a partir del 1 de enero de 2027, el objetivo oficial es resolver todas las solicitudes de bajo riesgo en un plazo máximo de 30 días.

Las sanciones por incumplir son contundentes. En sede penal, pueden imponerse penas de hasta 10 años de prisión o multas de hasta 15.000 unidades de penalización —o ambas— a las personas físicas, y multas de hasta 150.000 unidades de penalización a las personas jurídicas. En sede civil, la sanción puede alcanzar los 2,5 millones de unidades de penalización. Cada unidad equivale a 330 AUD (y, a partir del 1 de julio, pasará a equivaler a 364 AUD). Además, el *Treasurer* puede ordenar la desinversión forzosa.

En marzo de 2026 concluyeron las negociaciones del Acuerdo de Libre Comercio entre la Unión Europea y Australia, que podría elevar el umbral aplicable a los inversores europeos hasta 1.498 millones AUD en sectores no sensibles, con la consiguiente reducción drástica de trámites, plazos y tasas.



El incumplimiento del régimen puede traer consecuencias muy severas como sanciones elevadas, penas de prisión e incluso la desinversión forzosa de la operación.

Abogados de contacto:



Francisco Martínez Boluda
Abogado
+34 963 531 765
francisco.martinezboluda@uria.com



Juan Delgado Giner
Abogado
+34 963 529 191 821
juan.delgado@uria.com