

**PIANIFICAZIONE E PROTEZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE:
COME ACQUISTARE UN
IMMOBILE NEGLI USA**

a cura di:

AVV. BEATRICE BIANCHI FASANI
PARTNER

I. QUALI SONO I PASSAGGI FONDAMENTALI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEGLI USA?

(1) RICERCA DELLA PROPRIETÀ.

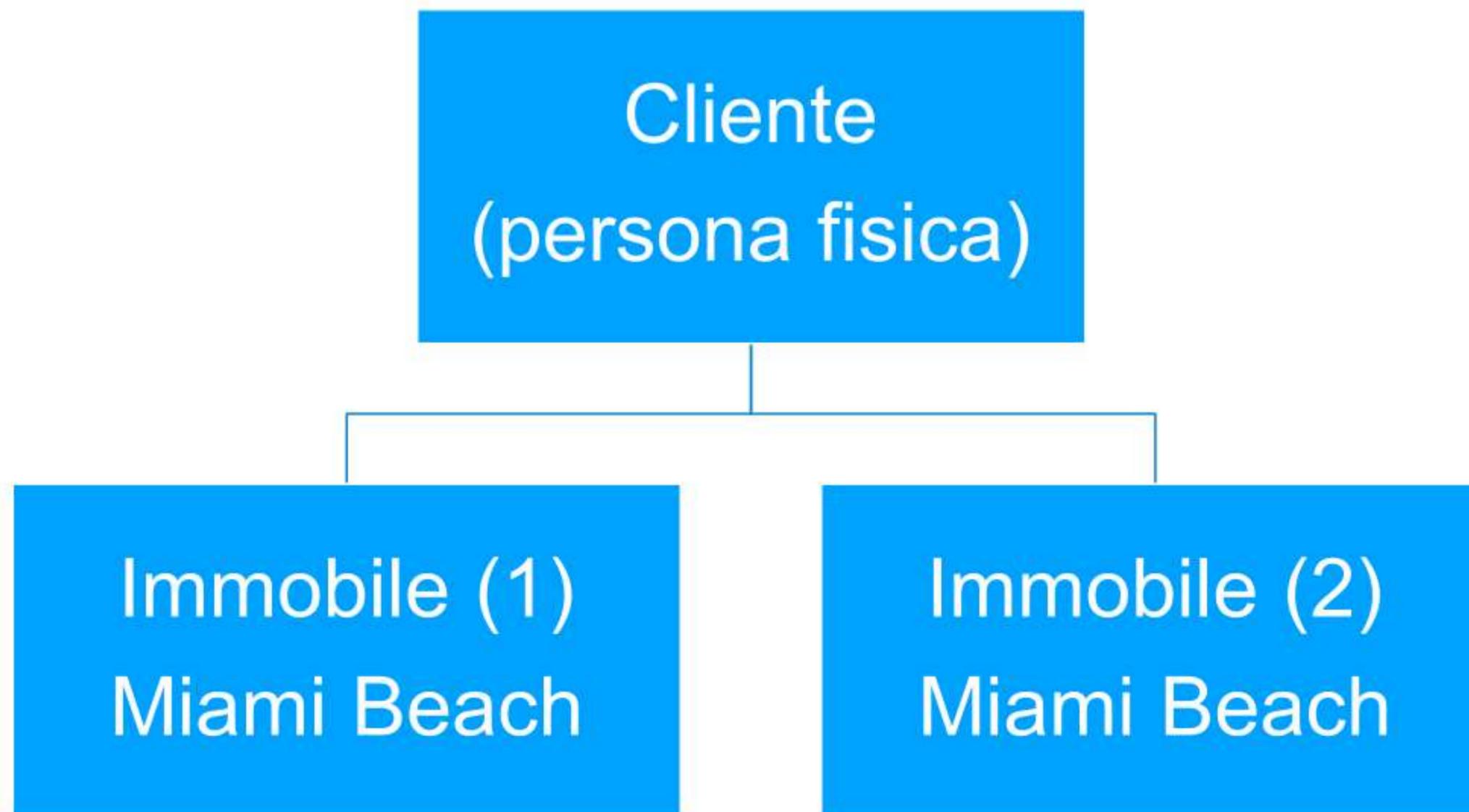
Il primo, ma anche fondamentale, passaggio per acquistare un immobile negli USA è quello di contattare un agente immobiliare (c.d. *realtor*) che sulla base delle vostre necessità vi consiglierà gli immobili che fanno al caso vostro.

(2) PIANIFICAZIONE DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Dopo aver individuato l'immobile che fa al caso vostro, ci vorranno all'incirca due mesi dalla firma del Preliminare (c.d. *Purchase Agreement*) al rogito (c.d. *closing*).

Durante questo periodo sarà necessario effettuare la pianificazione del vostro investimento sia dal punto di vista fiscale che legale. Ci sono diversi modi per ottenere una protezione completa del vostro patrimonio immobiliare ed è fondamentale scegliere la struttura **MIGLIORE** per il **VOSTRO** investimento.

STRUTTURA INIZIALE



Obiettivi Raggiungibili con la Pianificazione

La Pianificazione immobiliare è necessaria per ottenere i seguenti risultati:

- Protezione dei beni in affitto: Affittare la vostra proprietà può comportare un rischio enorme non solo alla proprietà stessa, ma per tutto il patrimonio immobiliare che si possiede. Tuttavia, per ovviare a queste problematiche esistono strategie e soluzioni legali *ad-hoc* che possono essere impiegate per garantire che voi, i vostri beni e le vostre proprietà siano protetti.
- Tassazione e massimizzazione dei profitti: La struttura serve a minimizzare le imposte sul reddito prodotto da locazione così come la tassazione dovuta sulla plusvalenza dell'immobile al momento della vendita.
- Ritenuta FIRPTA: Quando uno straniero vende un immobile negli Stati Uniti, viene imposta la ritenuta d'acconto FIRPTA ("Foreign Investment in Real Property Tax Act"). L'IRS (l'Agenzia delle Entrate americana) tratterrà il 15% del prezzo d'acquisto lordo della proprietà. Quando viene presentata una Dichiarazione D'Imposta USA che segnala la tassa sulle plusvalenze, se non è dovuto alcun rimborso, il denaro sarà restituito al venditore. La struttura permetterà al venditore di evitare completamente tale ritenuta.

Obiettivi Raggiungibili con la Pianificazione

- Tassa di successione: Attraverso una attenta analisi dal punto di vista legale e fiscale del vostro patrimonio immobiliare e non, ci assicuriamo che i vostri eredi siano protetti attuando tutte le strategie atte ad evitare l'applicazione della tassa di successione e alla salvaguardia del patrimonio.
- Successione: La pianificazione preventiva eviterà di incorrere nella procedura di successione (c.d. *Probate*). La pratica di successione è operata dai tribunali e comporta delle tempistiche lunghe e costi particolarmente elevati. Per citarne uno, gli avvocati che gestiscono la successione sono autorizzati da uno statuto a richiedere come parcella fino al 3% dell'intero patrimonio del deceduto.
- Privacy: Con la pianificazione preventiva, il nome del cliente, come le proprietà e società da lui possedute, non saranno resi pubblici e quindi non risulteranno da una semplice ricerca su internet. Inoltre, il cliente non dovrà presentare una dichiarazione personale negli USA, evitando così di dover dichiarare i beni posseduti come persona fisica negli USA.

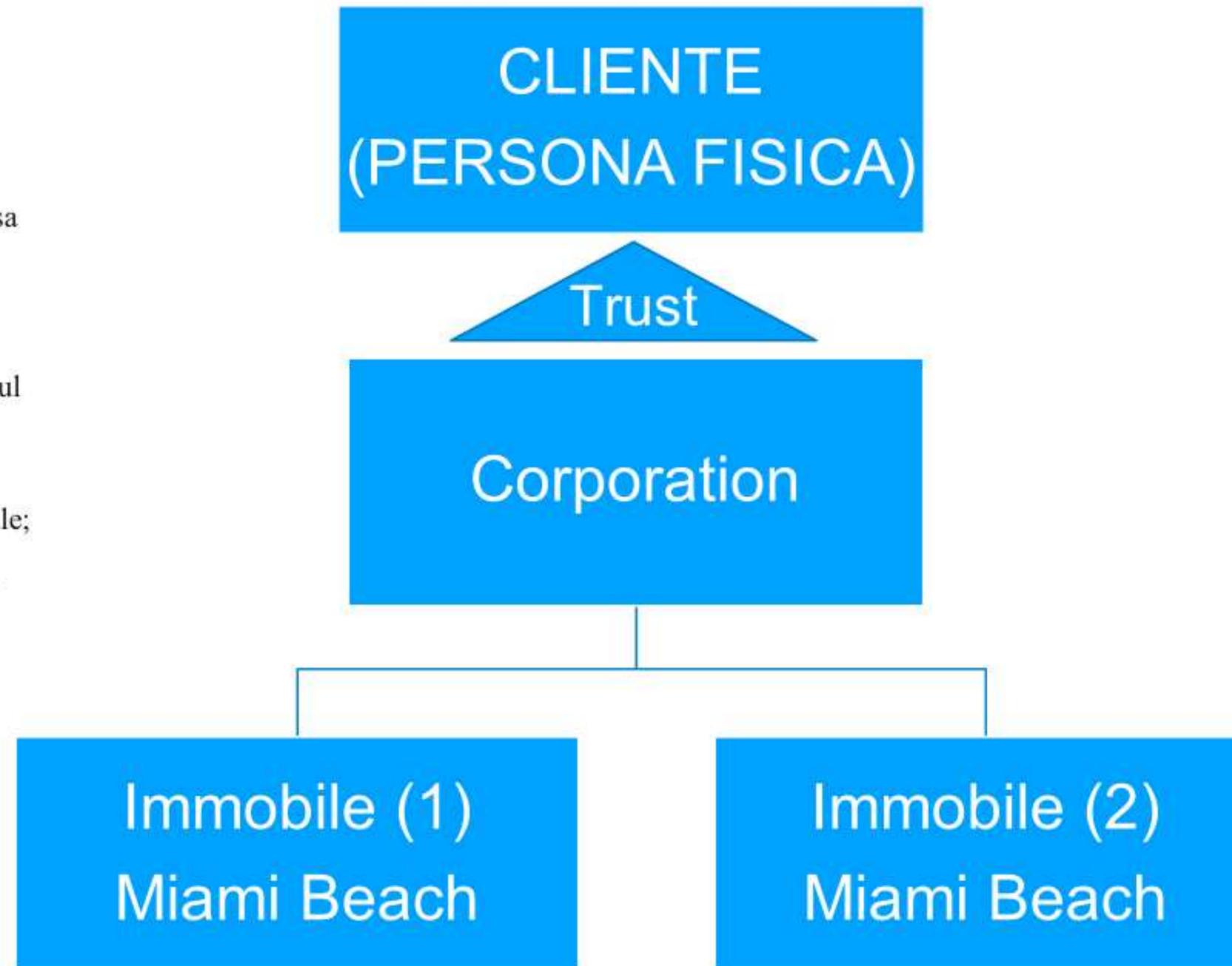
STRUTTURA

Vantaggi

- ✓ Responsabilità Limitata;
- ✓ Minimizzazione (o eliminazione) della Tassa di Successione con l'applicazione del trattato contro la doppia imposizione;
- ✓ Detrazione di tutte le spese legate alla proprietà (con una minimizzazione della tassa sul reddito);
- ✓ Un maggiore privacy in quanto non è necessaria una dichiarazione dei redditi personale;
- ✓ non verrà applicata la ritenuta FIRPTA alla vendita dell'immobile.

Svantaggi:

- ⚠ Possibile tassa più elevata sulla plusvalenza al momento della vendita



(3) Rogito e Assicurazione sul Titolo di Proprietà

La *Title Agency* è necessaria per effettuare il rogito ed, in sinergia con il legale, ricopre le funzioni del rogito notarile.

Una volta confermato l'acquisto di un immobile con la firma del "*Purchase Agreement*," l'acquirente invierà il primo deposito e successivamente la rimanente cifra per l'acquisto, nel conto "*escrow*" della *Title Agency*.

Durante la procedura del *closing*, sarà proprio la *Title Agency*, con l'assistenza dell'avvocato, che si occuperà di controllare che la documentazione sia completata correttamente, che effettuerà l'analisi del titolo di proprietà per verificare che il titolo sia privo di ipoteche o altri "*liens*" e che, dopo tale ricerca, emetterà l'assicurazione sul titolo.

Il giorno del *closing*, la *Title Agency* emetterà diversi pagamenti a nome dall'acquirente per l'acquisto dell'immobile, tra i quali le commissioni degli agenti immobiliari, il pagamento di eventuali tasse di proprietà, o di altre spese dell'immobile rimaste dovute. Il resto verrà poi trasferito al venditore.

II. PERCHÈ SCEGLIERE BIANCHI FASANI & FANTACCI LAW, PA.

La Visione a 360 Gradi di BFF Legal

Le nostre competenze come avvocati specializzati in diritto societario e tributario, così come la nostra esperienza di direttori di un'agenzia immobiliare, ci permettono di assistervi in TUTTI gli aspetti che riguardano l'investimento immobiliare.

Nello Specifico:

- Pianificazione fiscale
- Titolo e questioni relative alla proprietà di un immobile
- Preparazione della documentazione necessaria per il rogito
- Formazione di una struttura societaria
- Pianificazione societaria



www.bec.iaccse.com

Prodotto da



Per maggiori maggiori informazioni in merito all'iniziativa contattare

Alessia Marcenaro

Deputy Executive Director

Italy-America Chamber of Commerce Southeast

999 Brickell Ave., Suite 1002 | Miami, FL 33131

marketing@iacc-miami.com | www.iaccse.com

**Bianchi Fasani
Law**

Attorney at Law

Bianchi Fasani Law, PA
420 Lincoln Road, Suite 357,
Miami Beach, FL, 33139

Email: bbianchi@bianchifasanilaw.com

Phone: 305-713-0193