

# L'ACQUISTO IMMOBILIARE A NEW YORK

**STUDIO SERVIDIO**  
DOTTORI COMMERCIALISTI

  
**PROPERTY  
DESK**  
Group

# IL MERCATO IMMOBILIARE DI NEW YORK

- caratterizzato da particolare **DINAMICITA'** e **TRASPARENZA**
- la **TUTELA** dei venditori e degli acquirenti è **TOTALE**
- le linee guida dettate dal **Real Estate Board of New York** sono note ed accettate da tutti gli operatori del settore
- ogni agenzia è tenuta a **CONDIVIDERE** le proprie **proprietà** con il resto del mercato e viceversa ha **ACCESSO** a tutte le **proprietà in vendita**
- il cliente ha bisogno di un **SOLO INTERMEDIARIO** per raggiungere in maniera efficiente tutto il mercato, sia che si tratti di vendere che di acquistare
- un immobile messo in vendita da un'agenzia è acquistabile tramite un'altra agenzia e viceversa allo **STESSO PREZZO e CONDIZIONI**. Non ci sono "offerte speciali"

## LA COOPERATIVA

Detiene la **PROPRIETA'** dell'edificio

Assegna ad ogni unità abitativa **QUOTE AZIONARIE**

Concede gli appartamenti in **USUFRUTTO** esclusivo al proprietario/azionista

Generalmente **NON PERMETTE** la vendita degli appartamenti a non residenti americani (è necessario che l'aspirante acquirente abbia una fonte di reddito americana)

## IL CONDOMINIO

La **PROPRIETA'** dell'appartamento è garantita all'acquirente

Ogni singola unità genera un **PROFITTO** autonomo e separato da quello degli altri

### IL BOARD

Presente in entrambe le tipologie, è un **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE** che gestisce l'edificio e che ha il potere di approvare o meno l'acquisto e l'affitto delle unità

Nella *coop* il *board* è particolarmente **restrittivo**, avendo piena discrezionalità nella selezione degli affittuari e degli acquirenti delle unità abitative

Nel *condo*, occorre fare **domanda di approvazione** al condominio e, talvolta, occorre altresì fare domanda di rinuncia (*waiver*) al **diritto di prelazione** (*right of first refusal*) che i condomini hanno su tutte le vendite all'interno dell'edificio

# LA TIPOLOGIA ABITATIVA DEL TOWNHOUSE

Tale tipologia abitativa riguarda l'acquisto di un'**INTERA PALAZZINA**

È un **edificio indipendente** nel quale spesso un giardino fa parte del lotto.

Può essere

Un edificio mono-familiare

Un edificio suddiviso in 3 appartamenti

Un edificio suddiviso in 4 appartamenti

Qui non esiste un consiglio di amministrazione: è il **PROPRIETARIO** che gestisce i servizi di gestione e che approva o meno la vendita

# SPESE DI GESTIONE

TASSE DI PROPRIETA'



Tali tasse possono variare in base alla grandezza ed al tipo di proprietà

SPESE DI GESTIONE



Variano in base alla tipologia, alle dimensioni della proprietà, alla posizione ed ai servizi presenti

# SPESE DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

- L'acquirente **NON PAGA alcuna commissione** al proprio broker né a quello del venditore
  - Il prezzo include le **COMMISSIONI** che sono totalmente **A CARICO DEL VENDITORE**
  - Il **Broker dell'acquirente** ha facoltà di accedere, tramite appositi database, a **TUTTI gli APPARTAMENTI IN VENDITA** che costituiscono la totalità dell'offerta
    - ▼ prepara e presenta l'**offerta** al venditore
    - **negozia** il prezzo e le condizioni di vendita a favore del compratore
    - ▲ **invia** i documenti necessari all'avvocato
- Fra i vari servizi

# SPESE DI CHIUSURA (al rogito) A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Devono essere **pagate prima o al momento della chiusura della transazione** e sono da aggiungere all'acconto iniziale. Sono:

- Le **spese legali**
- Le **imposte di registrazione**
- Le **taxe federali, statali e comunali**
- **Title Insurance**: il costo è di circa 450 \$ ogni 100.000 \$ del prezzo dell'immobile

In totale le spese del rogito si aggirano intorno al **2,5 – 4% del prezzo dell'immobile**

# SPESE AGGIUNTIVE

Se si compra un **condominio di nuova costruzione** (“comprare da uno sponsor”) o **completamente rinnovato**, (“conversion”) bisognerà pagare:

- la **tassa sul passaggio di proprietà** della città di New York, pari all'1% per gli immobili fino a 499.999 \$ e all'1,425% per gli immobili di importo superiore
- la **tassa sul passaggio di proprietà** dello Stato di New York, pari allo 0,4% del prezzo di vendita
- le spese **legali** del venditore pari a 1.500 – 2.500 \$

Nel caso invece di rivendita di un appartamento in precedenza abitato da privato, i costi suddetti sono a carico del venditore

Molti edifici richiedono il pagamento di **altre spese aggiuntive** come ad esempio:

- spese di **registrazione**: da 200 \$ in su
- spese per l'**amministrazione**: 250 – 500 \$
- **Cauzione**: 500 – 1500 \$
- costi dell'avvocato per la **revisione dei documenti**: 2.500 – 5.000 \$ a seconda della complessità della transazione
- spese di **registro**: a partire da 500 \$

**Tassa di lusso** (Mansion Tax): pari all'1% del valore dell'immobile se il costo dell'immobile supera 1.000.000 \$



# SPESE PER IL MUTUO

Le spese per l'accensione di un mutuo ipotecario variano dallo **0,5 al 3% del valore dell'immobile** ed includono:

- la **verifica dei diritti di pegno**: 300 – 400 \$ circa
- altre spese **bancarie** (deposito di garanzia, assicurazione del proprietario): 400 – 1.200 \$
- l'**assicurazione del titolo del mutuo**: pari a 200 \$ ogni 100.000 \$ del valore dell'immobile
- la **tassa sul mutuo**: pari all'1,8% del prestito per prestiti inferiori a 499.999 \$ e al 1,925% per prestiti di importo superiore
- la **valutazione dell'immobile**: da 500 \$ in su
- il **rapporto sulla solvibilità del richiedente**: 30 – 100 \$
- la **richiesta di mutuo**: 500 \$
- le **spese legali della banca**: 1.000 – 1.500 \$

# MESSA A REDDITO (L'AFFITTO)

## PROCEDURA STANDARD

- ❖ Il potenziale inquilino deve fornire la **propria documentazione** la quale deve includere dati riguardanti il reddito, l'entità, la capacità finanziaria, le referenze eccetera
- ❖ Si effettua una "**credit check**" per verificare che i debiti pregressi del soggetto siano stati puntualmente saldati
- ❖ Una volta stabilito che si tratta di un buon inquilino sotto il profilo dell'affidabilità finanziaria, si **stipula un contratto d'affitto** in genere di un anno che può essere rinnovato e nel quale sono descritti in maniera precisa diritti e doveri di proprietario ed inquilino, a tutela di entrambe le parti