

# ASPETTI FISCALI DELL'ACQUISTO DI IMMOBILI NEGLI USA

A cura del Dott. Andrea Alberghini

Bologna - Miami



# Il sistema fiscale negli USA: Imposte federali, statali e municipali

- Gli USA non sono un paradiso fiscale
- Le aliquote delle imposte sono mediamente alte
- La deducibilità dei costi è mediamente molto elevata e ciò consente di ridurre il reddito imponibile ai fini del calcolo delle imposte dirette

# Real Estate Tax (tassa sulla proprietà immobiliare): criteri di imposizione ed esenzioni

- Le *Real Estate Taxes* (o *Property Taxes*) sono le tasse che gravano sugli immobili e che servono a finanziare gli enti locali
- Somigliano molto alla nostra IMU
- L'aliquota è piuttosto elevata (circa il 2% annuo nei comuni di Miami e Miami Beach) e l'imposta viene calcolata su un valore di mercato
- In alcune località vengono concesse esenzioni per le nuove costruzioni. Per esempio è possibile che a New York vi siano condomini che pagano real estate tax molto basse



# Capitan gain tax: criteri di imposizione ed esenzioni

- Distinzione tra *capital gain* e *long term capital gain*. Il capital gain a breve termine (con realizzo della plusvalenza entro un anno) è sempre tassato con aliquota ordinaria. Il capital gain a lungo termine (con realizzo oltre l'anno) è soggetto ad un'aliquota massima del 20% se realizzato da persona fisica o dal socio persona fisica di una LLC.
- Il capital gain realizzato da una Corporation è tassato secondo l'aliquota corrispondente allo scaglione di reddito realizzato, con un'aliquota massima del 39%.



# Income tax (imposte sui redditi): Imposte statali e federali

- Come tutte le confederazioni, anche gli USA hanno differenti livelli di tassazione
- L'imposta federale (*Federal Income Tax*) è uguale per tutti gli stati, sia per gli individui che per le società
- Gli scaglioni previsti per l'imposta federale sui redditi arrivano ad un'aliquota massima del 39%
- Ogni stato ha una propria imposta statale (*State Tax*) deducibile dall'imposta federale
- Le aliquote dell'imposta statale variano da stato a stato
- In Florida 0% per gli individui e 5,5% per le società
- A New York dal 4 all' 8,82% per gli individui e 7,1% per le società. Esiste anche un'impostazione municipale che può arrivare al 3,6%



# Acquisto dell'immobile come persona fisica

- L'acquisto diretto da parte della persona fisica è la scelta più semplice e meno costosa.
- Può essere sicuramente consigliabile per investimenti ridotti (sotto i 200.000 \$)
- Withholding FIRPTA: è una ritenuta pari al 10% del prezzo di vendita che si applica alle vendite di immobili USA effettuate da stranieri. L'eccedenza viene rimborsata una volta che sia stata presentata la dichiarazione dei redditi con la liquidazione dell'imposta.
- In caso di intestazione personale vi è la responsabilità personale dell'individuo proprietario dell'immobile per imposte dirette e di successione, per danni a terzi, per debiti finanziari.



# Acquisto dell'immobile tramite LLC (Limited Liability Company - Società a responsabilità limitata)

- La LLC è tassata per trasparenza, cioè le imposte sui redditi non vengono pagate dalla società, ma le pagano i soci pro quota
- Con almeno due soci si evitano la responsabilità illimitata e l'obbligo di ritenuta FIRPTA, nel caso di vendita di immobili di proprietà della LLC
- La tassazione sul capital gain avviene in capo ai soci persone fisiche con aliquota del 20%, calcolata sulla plusvalenza
- La LLC è il tipo di società utilizzato più di frequente dagli investitori per la sua semplicità e per la bassa tassazione



# Acquisto dell'immobile tramite Corporation (C-Corporation-Società per azioni)

- La C-Corporation è la società di capitali che può essere utilizzata dagli stranieri, a differenza della S-Corporation
- L'aliquota dell'imposta federale sui redditi può arrivare fino al 39%
- In più è dovuta un'imposta statale (in Florida con aliquota del 5,50%)
- Se vengono distribuiti dividendi a un'altra Corporation, questa subirà una doppia tassazione, sul 20% dei dividendi ricevuti
- I soci della Corporation non risultano nei pubblici registri, dove risultano solo gli amministratori
- Se le azioni di una Corporation sono possedute da una società estera, in caso di capital gain realizzato all'estero non vi sono imposte dovute negli USA.
- La donazione delle azioni di una Corporation da parte di soggetti non USA non è soggetta a imposte negli USA





# Valutazioni di convenienza fiscale per la scelta del tipo di società

- Quando si sceglie una società bisogna ricordare che vanno considerati tutti gli aspetti fiscali e non solo alcuni.
- Spesso l'investitore italiano si pone le domande con risposta obbligata, tipo: quale società mi conviene utilizzare a fini fiscali se prevedo una forte plusvalenza a breve? Sicuramente la LLC, pagando il 20% di imposta sulla plusvalenza! Ma siamo davvero sicuri che tutto andrà secondo le previsioni?.....
- Per la LLC vengono spesso ignorati aspetti importanti, soprattutto per l'investitore estero.
- Non è possibile il riporto delle perdite compensandole con gli utili degli anni successivi
- Obbligo di identificazione con ITIN (equivalente al codice fiscale) e di denuncia dei redditi in USA per i soci italiani di LLC, sia persone fisiche che società



# Valutazioni di convenienza fiscale per la scelta del tipo di società

- Obbligo per la LLC di denunce trimestrali e pagamento di acconti pari al 39% del reddito presunto
- Per le società estere socie della LLC resta comunque l'obbligo di pagare l'imposta sui redditi come Corp e non vi è la possibilità di usufruire della flat rate del 20% sulle plusvalenze
- In generale si può quindi dire che la scelta tra LLC e Corp dipende dalla posizione del socio (Usa, estero, individuo o società), dal tipo di investimento (a breve, speculativo o di portafoglio) e anche dal successivo utilizzo delle somme (reinvestimento, distribuzione dividendo, liquidazione)
- La scelta del tipo di società fiscalmente più conveniente non è mai una scelta obbligata, ma deve essere una scelta attentamente pianificata



# Intestazione di Partecipazioni Usa: holding italiane, estere, offshore

- Le partecipazioni in società USA possono essere detenute da persone fisiche italiane. La tassazione sui dividendi è uguale a quella sui dividendi distribuiti da società italiane
- Le partecipazioni in società USA possono essere detenute per mezzo di società italiane. In questo caso la holding italiana indicherà la partecipazione in USA nel proprio bilancio e pagherà l'IRES sul 5% dei dividendi che riceverà dalla partecipata USA.
- Le partecipazioni USA possono essere detenute anche per mezzo di holding estere. Tipicamente vengono usate società delle BVI (British Virgin Islands), di Panama o delle Bahamas, per evitare l'imposta di successione negli USA.

- E' possibile intestare la partecipazione USA a una società fiduciaria italiana. In questo modo non occorre indicare la partecipazione nel quadro RW della dichiarazione dei redditi in Italia.
- Anche l'intestazione delle partecipazioni ad un trust è fattibile. In questo caso si evitano l'intestazione personale e gli obblighi di dichiarazione della partecipazione in Italia, nonché l'imposta di successione negli USA.
- La pianificazione societaria deve essere sempre valutata con attenzione: se ben fatta, consente negli USA concreti vantaggi fiscali.
- Al contrario, la superficialità e le posizioni ambigue portano negli USA a sorprese fiscali non piacevoli, soprattutto per gli investitori esteri



# Le movimentazioni finanziarie: bonifici bancari degli Investitori verso gli USA

## Conferimenti di capitale e finanziamenti soci alle società USA controllate

- In teoria si potrebbe fare a meno di un conto bancario per gestire il proprio investimento immobiliare negli USA. Infatti il bonifico per l'acquisto può essere eseguito su un *escrow account*, che è il conto fiduciario del professionista incaricato per il *closing* della compravendita.
- Il pagamento e l'incasso di somme derivanti dalla gestione dell'immobile può essere delegato ad una società di gestione immobiliare (*property management*).



- Aprire un conto corrente personale negli USA è comunque possibile per la persona fisica, recandosi personalmente presso la banca prescelta
- Le società USA ricevono generalmente il capitale necessario per l'investimento immobiliare sotto forma di conferimento di capitale (*Equity*) o di finanziamento soci (*Loan*)
- Anche l'apertura del conto di una società su cui far transitare i fondi necessari per l'investimento è possibile
- Esistono limitazioni alle operazioni bancarie tramite *home banking* dall'estero, sia per le persone fisiche che per le società. Per questo molto spesso gli investitori esteri si avvalgono di procuratori o amministratori fiduciari in loco per gestire i conti bancari
- Dal primo luglio 2014 sarà operativa la normativa FATCA, che prevede lo scambio di informazioni bancarie tra le agenzie delle entrate di Italia e USA



# Estate and gift tax (Imposta sulle successioni e donazioni): criteri di imposizione ed esenzioni

- L'imposta sulle successioni e donazioni negli USA viene applicata generalmente sul valore dei beni facenti parte dell'asse ereditario
- L'aliquota massima dell'imposta federale è il 40%
- La soglia di esenzione generalmente prevista per i beneficiari non residenti è molto bassa (60.000\$ contro 5.340.000\$ per i residenti USA)
- Con l'Italia è tuttavia in vigore la convenzione contro le doppie imposizioni in materia di successioni e donazioni (L. 19 luglio 1956, n.943). In base alla convenzione è prevista la detraibilità delle imposte pagate nell'altro paese col meccanismo del credito di imposta
- Il livello di tassazione per le successioni e donazioni negli USA è comunque alto per i non residenti, per cui è consigliabile pianificare in anticipo questi eventi in base alla propria situazione,



# Normativa italiana per le persone fisiche: monitoraggio fiscale e quadro RW, IVIE e IVAFE

- Il monitoraggio fiscale è l'obbligo previsto dalla L. 167/1990 di indicare nel quadro RW della dichiarazione dei redditi le attività detenute all'estero
- Per la mancata indicazione erano previste sanzioni pesantissime, che sono state ridotte in seguito alla pressione della UE. Comunque, la mancata indicazione è sanzionata dal 3 al 15% (raddoppiata nel caso di attività detenute in paesi black list)
- Sugli immobili posseduti all'estero dalle persone fisiche è dovuta l'IVIE con un'aliquota pari allo 0,76 %. Fortunatamente l'agenzia delle entrate ha considerato la real estate tax che si paga negli USA come un'imposta patrimoniale, deducibile dall'IVIE. Poiché la real estate tax è generalmente superiore all'IVIE, in pratica l'IVIE sulle proprietà ubicate negli USA non si paga mai.





# Normativa italiana per le persone fisiche: monitoraggio fiscale e quadro RW, IVIE e IVAFE

- Nel caso in cui gli immobili ubicati negli USA siano di proprietà di una Corporation o di una LLC, i soci italiani persone fisiche saranno obbligati a compilare il quadro RW, segnalando il possesso di una partecipazione societaria, anziché di un immobile
- Per le partecipazioni all'estero andrà calcolata un'imposta, denominata IVAFE (Imposta sul Valore delle Attività Finanziarie all'estero)
- L'aliquota dell'IVAFE per il 2014 è pari allo 0,15% del valore delle attività estere



# Normativa applicabile alle Società Italiane che detengono immobili o partecipazioni societarie all'estero

- Va premesso che l'intestazione diretta della proprietà di un immobile USA a una società italiana è possibile, anche se sconsigliabile. Infatti la gestione dell'immobile dovrebbe essere compatibile sia con le regole fiscali e contabili USA che con quelle italiane. In pratica si rischia di non essere regolari in nessuno dei due Stati e di pagare le imposte due volte
- Molto più semplice è l'intestazione a una Holding italiana di quote di LLC o di Corp. In base al Codice Civile sarà sufficiente indicare nella nota integrativa l'ammontare del capitale investito, la ragione sociale e la sede legale e il risultato dell'ultimo esercizio della partecipata USA.



# Normativa applicabile alle Società Italiane che detengono immobili o partecipazioni societarie all'estero

- La Società USA controllata dalla società italiana pagherà le imposte dovute negli USA
- La società italiana pagherà soltanto quando verranno distribuiti dividendi da parte della controllata USA
- La distribuzione di dividendi sarà assoggettata a una ritenuta del 5%, come previsto dalla convenzione Italia-USA contro le doppie imposizioni (si tratta di una ritenuta ridotta, in quanto normalmente l'aliquota per la ritenuta sulla distribuzione di dividendi a soggetti esteri è pari al 30%)
- La società italiana sottoporrà a tassazione in Italia il 5% dei dividendi ricevuti. In pratica la tassazione in Italia sarà zero, in quanto assorbita dal credito d'imposta generato dalla ritenuta del 5% sui dividendi.

# Aliquote dell'imposta federale per le Corporations

<b>Taxable income over</b>	<b>Not over</b>	<b>Tax Rate</b>
\$ 0	\$ 50,000	15%
\$ 50,000	\$ 75,000	25%
\$ 75,000	\$ 100,000	35%
\$ 100,000	\$ 335,000	39%
\$ 335,000	\$ 10,000,000	34%
\$ 10,000,000	\$ 15,000,000	35%
\$ 15,000,000	\$ 18,333,333	38%



# Aliquote dell'imposta federale per le persone single (non sposate)

Taxable income		Tax		
Over	But not over	Tax	+ %	Tax Rate
\$ 0	\$ 9,075	\$ 0,00	10	\$ 0
\$ 9,075	\$ 36,900	\$ 907.50	15	\$ 9,705
\$ 36,900	\$ 89,350	\$ 5,081.25	25	\$ 36,900
\$ 89,350	\$ 186,350	\$ 18,193.75	28	\$ 89,350
\$ 186,350	\$ 405,100	\$ 45,353.75	33	\$ 186,350
\$ 405,100	\$ 406,750	\$ 117,541.25	35	\$ 405,100
\$ 406,750	.....	\$ 118,118.75	39.6	\$ 406,750

Long - Term Capital Gains and Qualifying Dividends - 2014

For taxpayers in the 10% or 15% bracket - 0%

For taxpayers in 25%, 28%, 33%, 35% brackets - 15%

For taxpayers in 39.6% bracket - 20%

