

Modalità di acquisto della proprietà immobiliare negli USA

A cura dell'avv. Federico Galgano

Bologna – Firenze – Genova – Udine – Miami



Come può essere realizzato l'investimento immobiliare negli USA

- Acquisto dell'immobile come persona fisica
- Acquisto dell'immobile come persona giuridica



L'investimento immobiliare effettuato dalla persona fisica: i vantaggi

- Acquistare un immobile come persona fisica, sicuramente, è il modo più celere e meno dispendioso per effettuare un investimento immobiliare negli USA. L'acquisto di un immobile negli USA come persona fisica, generalmente, è consigliabile per piccoli investimenti (sotto i 200.000 \$)



L'investimento immobiliare effettuato dalla persona fisica: conseguenze «legali»

- La persona fisica è ritenuta illimitatamente responsabile per qualunque debito attinente all'immobile acquistato e danni verso terzi e ne risponde anche con il suo patrimonio italiano
- Se l'acquirente al momento dell'acquisto dell'immobile è legato da vincolo matrimoniale in Italia, l'immobile entrerà automaticamente nel regime matrimoniale (separazione o comunione dei beni) secondo le leggi italiane
- La persona fisica residente in Italia sarà tenuta annualmente al pagamento dell'IVIE, l'imposta sui valori immobiliari all'estero, corrispondente al 0,76% del valore dell'immobile risultante dall'atto di acquisto
- Colui che acquista da persona fisica residente all'estero è soggetto a ritenuta FIRTPA (*Foreign Investment Real Property Tax*), corrispondente al 10% del prezzo di vendita dell'immobile. L'importo trattenuto verrà svincolato a favore del venditore al termine dei controlli effettuati dall'IRS (*Internal Revenue Service*, equivalente all'agenzia delle Entrate italiana) sull'adempimento degli obblighi fiscali a carico del venditore (di regola ciò accade dopo circa sei mesi)
- Se l'acquirente dell'immobile è italiano, alla sua morte, la successione si aprirà in Italia. Tuttavia, in caso di decesso di una persona fisica, avente la proprietà di un immobile situato negli Stati Uniti, sarà applicabile un'imposta di successione denominata «*estate tax*». Del patrimonio tassabile sono esenti i primi 60,000.00 \$, mentre, sul resto, l'imposta è progressiva con aliquota che va dal 18 al 40% del valore dell'immobile. In questo senso, è fortemente consigliabile che il proprietario dell'immobile stipuli una polizza assicurativa sulla vita a beneficio dell'erede: il proprietario dell'immobile sarà, pertanto, tenuto a pagare il premio assicurativo, mentre l'assicurazione pagherà l'imposta di successione
- Convenzione Italia-USA per evitare le doppie imposizioni e per prevenire le evasioni fiscali in materia di imposte sulle successioni, conclusa a Washington il 30 marzo 1955 e ratificata con Legge del 19 luglio 1956, n. 943



L'investimento immobiliare effettuato tramite una persona giuridica

- L'investitore italiano ha la possibilità di acquistare un immobile negli USA, non solo come persona fisica, ma anche attraverso società di diritto statunitense o di diritto non USA.
- L'acquisto di un immobile per il tramite di una società americana che viene costituita *ad hoc* per l'investimento immobiliare, in certi casi, è fortemente consigliato per ragioni fiscali e di responsabilità limitata dei soci
- Acquistare un immobile tramite una società di diritto USA, non impedisce l'applicazione della sopracitata imposta di successione (*Estate Tax*) presente negli Stati Uniti: la partecipazione societaria, infatti, costituisce patrimonio imponibile della persona deceduta. Anche in questo caso, è fortemente consigliabile che il titolare della partecipazione della società americana (se di valore superiore ai 60,000.00 \$) stipuli una polizza assicurativa sulla vita a beneficio dell'erede: il titolare della partecipazione societaria, pertanto, sarà tenuto a pagare il premio assicurativo, mentre l'assicurazione pagherà l'imposta di successione.
- Non è dovuta la *Estate Tax* se l'immobile è detenuto da una società straniera direttamente o per il tramite di una società americana



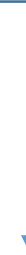
Società straniera



Società straniera



Società USA



Tipi di società

- Esistono due figure societarie utilizzabili da investitori stranieri per acquistare un immobile negli USA: a) la *C-Corporation*; b) la *Limited Liability Company* (LLC).
- Sono entrambe società di capitali, per la cui costituzione la legislazione USA NON richiede particolari formalità, infatti:
 - per la costituzione di dette società sono necessari da 2 a 15 giorni;
 - non è richiesto un capitale sociale minimo iniziale;
 - negli USA non esiste la figura del notaio



La C-Corporation: caratteristiche generali

- La C-Corporation è la società di capitali che può essere utilizzata dagli stranieri, a differenza della S-Corporation che è invece destinata esclusivamente ai residenti
- La *C-Corporation* è una società di capitali (simile alla società per azioni) che possiede personalità giuridica e un patrimonio sociale autonomo e distinto da quello dei soci (*shareholders*). Ha durata illimitata, salvo diversi accordi tra i soci
- Il capitale sociale è rappresentato da azioni liberamente trasferibili, salvo diversi accordi tra i soci che ne limitano la trasferibilità
- Gli azionisti sono responsabili esclusivamente per la quota investita nella società ed è più complesso individuare i nominativi dei soci rispetto ad una LLC
- Può essere costituita anche da un unico socio
- Possono essere soci sia persone fisiche che persone giuridiche (non è necessario che tali persone abbiano la cittadinanza americana, la residenza o il domicilio negli Stati Uniti)
- Gli *shareholders* possono pattuire che la distribuzione degli utili e delle perdite avvenga anche in modo non proporzionale alla loro relativa partecipazione societaria



La costituzione di una Corporation

- La *C-Corporation* ha un atto costitutivo molto semplice (*Articles of Incorporation*) il quale, di norma, contiene i seguenti elementi:
 - Denominazione sociale;
 - Nomi dei soci che hanno assunto l'iniziativa per la costituzione della società;
 - Nomi di coloro che, inizialmente, assumo la carica di *Directors* e *Officers* della società;
 - Oggetto sociale, indicato anche genericamente (ad es. *any and all lawfull business*);
 - Designazione del *Registered Agent* (domiciliazione della società);
 - Numero e classe di azioni che la società potrà emettere;

Una volta redatto, l'*articles of incorporation* deve essere registrato nei pubblici registri dello Stato di incorporazione: la registrazione avviene per via telematica con comunicazione da inviarsi al *Department of State*. Con la registrazione, la *C-Corporation* viene considerata giuridicamente esistente.



L'organizzazione della Corporation

- Dopo essere stata costituita, la *C-Corporation* deve essere messa in condizione di poter operare come entità giuridica separata rispetto alle persone dei suoi soci: l'organizzazione di una *C-Corporation* è contenuta all'interno di una sorta di statuto sociale (*by laws*) adottato dall'assemblea dei soci
- Il *by laws* è un documento puramente interno alla società, pertanto, non sottoposto ad alcuna forma di registrazione ed il cui contenuto non è accessibile da parte di terzi
- Di norma, all'interno del *by laws* sono regolati i seguenti aspetti societari:
 - funzionamento dell'assemblea dei soci;
 - Tenuta dei libri della società;
 - Organo di gestione: l'organo di gestione può essere individuale (*sole director*) oppure collegiale (*board of directors*);
 - Poteri degli *officers*: si tratta di organi societari con il potere di manifestare all'esterno la volontà della società (potere di firma in nome e per conto della società) con effetti vincolanti per quest'ultima. Le figure principali di *officers* sono:
 - a) Il presidente, con poteri amministrativi ordinari e rappresentanza di carattere generale (spesso il presidente è anche *director* della società);
 - b) Il segretario, normalmente investito della responsabilità della tenuta dei libri sociali;
 - c) Il tesoriere, preposto alla cura della gestione finanziaria della società (è consigliabile nominare una persona residente negli USA, affinché abbia pieni poteri operativi)

Da notare che, salvo patto contrario, tutti gli *officers* hanno il potere di vincolare la società verso i terzi.



La Limited Liability Company (LLC): caratteristiche generali

- La LLC (simile alla società a responsabilità limitata) è una forma societaria ibrida tra società di capitali e società di persone che unisce alla responsabilità limitata del socio, responsabile esclusivamente per la quota investita, l'imposizione diretta sul reddito dello stesso, ferma restando la capacità giuridica dell'ente che può essere titolare di rapporti giuridici
- La LLC non paga l'imposta sul reddito delle persone giuridiche e i creditori possono fare valere i loro diritti solo sulla società e non sui singoli individui
- In Florida, per la costituzione della LLC sono necessarie almeno due persone, ai fini dell'esenzione dalla ritenuta FIRPTA (*Foreign Investment Real Property Tax Act*) ed è preferibile per poter beneficiare della responsabilità limitata
- La LLC è caratterizzata da una certa duttilità e flessibilità nella gestione in quanto i soci possono liberamente stabilire le regole per il funzionamento della società
- I *members* possono stabilire che la distribuzione degli utili e delle perdite avvenga anche in modo non proporzionale alla loro relativa partecipazione societaria
- Le LLC non possono essere quotate in borsa



La costituzione di una LLC

- Il procedimento costitutivo di una LLC si articola in due fasi: redazione dell'atto costitutivo (*articles of organization*) e la registrazione dello stesso presso l'autorità competente (di norma, il *Department of State*) mediante comunicazione per via telematica.
- Gli *Articles of Organization* vengono stipulati e sottoscritti da coloro che assumono l'iniziativa per la costituzione della società e di norma indicano i seguenti elementi:
 - La denominazione sociale;
 - L'oggetto sociale: la legge consente di determinare l'oggetto sociale in modo generico ("*any and all lawfull business*"), tale da consentire alla costituenda entità di svolgere qualsiasi attività, purché sia lecita;
 - Designazione del *Registered Agent* (domiciliazione della società);
 - Nomi dei *members soci/manager* (amministratori)



L'organizzazione della LLC

- Dopo la costituzione, i *members* della LLC possono stipulare un accordo denominato *operating agreement*, il quale regola e «cristallizza» gli aspetti fondamentali della vita della società
- Essendo la LLC caratterizzata da una forte duttilità e flessibilità, i soci (*members*) sono liberi di determinare, tramite *l'operating agreement*, le regole per il funzionamento, per la gestione e per le operazioni societarie
- *L'operating agreement* non è obbligatorio, tuttavia, fortemente consigliato in quanto in assenza di esso le quote dei soci si presumono in misura uguale
- Possono anche essere adottate delibere societarie che, se formalizzate per iscritto, costituiscono prova degli accordi così assunti dai *members*



- I nostri contatti

Bologna

via Santo Stefano, 17
40125 Bologna
tel. 051 232622
fax 051 231238

Firenze

via Salvestrina, 12
50129 Firenze
tel. 055 4625029
fax 055 4626447

Genova

piazza Borgo Pila, 39
16129 Genova
tel. 010 565353
fax 010 583789

Udine

Via G. Tullio, 22
33100 Udine
tel. 0432 531802
fax 0432 532088

Miami

848 Brickell Avenue
Suite 745
33131 Miami, FL - USA
tel. +1 305 647 8788

w w w . g a l g a n o . i t

