

PROCEDURA D'ACQUISTO

PASSI SUCCESSIVI ALLA SELEZIONE

La cosa piu' importante, successivamente alla selezione e all'accordo verbale sul prezzo d'acquisto e' avviare la **application** (letteralmente 'domanda') con la quale si chiede al Condominio la rinuncia al diritto di prelazione.

Molte delle cose che dovrete produrre per l'application vi serviranno anche per il mutuo, per il quale in genere ci si appoggia ad un mortgage broker esperto in clientela estera.

L'anticipo, normalmente pari al 10% del prezzo d'acquisto va' inviato sul **conto escrow** del vostro avvocato- si tratta di un conto fiduciario e se un avvocato non si comporta correttamente con i soldi del cliente perde la licenza necessaria per esercitare la professione oltre alle conseguenze legali, comunque e' sempre consigliabile utilizzare un avvocato che ha una buona reputazione e che e' abituato a lavorare a Manhattan, dove gli usi e costumi sono codificati e specifici (un avvocato di Long Island o di Brooklyn va assolutamente evitato)..

Il vostro avvocato verifichera' e se necessario negoziera' alcuni aspetti del **compromesso, detto sales contract**, che gli e' stato gia' spedito dall'avv. del venditore, in particolare studiera' **l'offering plan** ossia il documento depositato originariamente dal costruttore presso l'attorney general contenente tutti i documenti relativi all'abitabilita', al frazionamento, dimensioni, etc. inoltre verifichera' le spese condominiali interagendo con la societa' di gestione del palazzo.

Accettato il compromesso, che specifica oggetto della compravendita tempi, costi, etc. il vostro avvocato dara' una copia firmata per accettazione all'avv. del venditore con un assegno pari al 10% del prezzo pattuito.

Il venditore controfirmerà il compromesso (e solo a quel punto avrete un documento valido che protegge il vostro diritto all'acquisto del bene) . L'avvocato del venditore depositerà la

caparra sul conto escrow dello studio legale (cioè i soldi non vanno in mano al venditore ma passano sul conto di garanzia dell'avv. del venditore)

Nel frattempo gli acquirenti completano la domanda di acquisto e la presentano al board del condominio che ha diritto di prelazione su tutte le vendite per ottenere un documento (waiver) in cui il condominio rinuncia al diritto di prelazione (right of first refusal).

In teoria il condominio potrebbe acquistare a parità di condizioni l'appartamento dal venditore se ritenesse indesiderabile l'acquirente. Questo in pratica non succede mai, ma occorre comunque dare con diligenza le informazioni richieste al fine di ottenere il waiver (cioè l'atto di rinuncia alla prelazione) senza il quale non si può stipulare

Per concedere il waiver i rappresentanti del board del condominio debbono ricevere il pacchetto completo con tutte le informazioni richieste e votarne l'accettazione, questo può prendere un po' di tempo, specialmente d'estate. Diciamo un mese. È opportuno che durante questo l'acquirente invii i fondi sul fondo escrow del proprio legale il quale avrà cura di ordinare un **title insurance** , ovvero un documento di una triple A compagnia di assicurazioni che garantisce la piena proprietà del bene compravenduto e l'assenza di ipoteche, reserve fiscali o altro.

In pratica la title insurance fa quello che da noi fanno i notai in più: si assume il rischio di errore assicurandoti per l'intero ammontare della compravendita . Il title insurance costerà tra lo 0.75% e l'1% della compravendita. È assieme all'avvocato sarà l'unica spesa che affronterete (escluso il mortgage e piccole spese di processing) – la tassa di registrazione quando la casa è 'di seconda mano' spetta al venditore).

Quando tutto e' pronto, waiver, fondi, e title insurance il vostro avvocato si rechera' presso lo studio del venditore assieme al rappresentante della title insurance e paghera' il saldo dovuto ricevendo in cambio il titolo di proprieta' che la title insurance registrera' in coordinamento con l'avvocato. Non e' necessaria la presenza dell'acquirente che in genere delega il proprio avvocato; le deleghe possono essere sottoscritte anche presso un Consolato Statunitense.

Se entro la data di chiusura anche il mutuo sara' pronto la registrazione del medesimo avverra' allo stesso tempo e la banca paghera' una parte della compravendita e mettera' una ipoteca sulla proprieta' mentre il vostro avvocato paghera' il saldo della soma dovuta, piu' proquota le spese condominiali e le tasse prepagate, poi tolte tutte le spese trasferira' sul vostro conto il saldo dovutovi accompagnato da un conteggio ufficiale e copia del deed registrato o atto di proprieta'.

Struttura dei costi relativi ad un investimento immobiliare a Manhattan per un individuo
le societa' possono essere leggermente piu' alti)

(I costi per

Le tasse che ricadono su un investimento immobiliare a New York sono cinque:

- 1) **Transfer tax** – viene pagata dall'acquirente solo quando a vendere e' un promotore (e quindi si tratta di un nuovo palazzo o di un primo frazionamento) – Negli appartamenti acquistati da una rivendita ('pre-owned') – la tassa e' pagata dal venditore – L'importo , comprensivo di tassazione locale, statale e federale e' di circa il 2% e si paga una sola volta alla stipula
- 2) Se il bene compravenduto e' scambiato a un prezzo uguale o superiore al milione di dollari, alla tassa di trasferimento si aggiunge la ' mansion tax ' pari all'1% del prezzo di vendita; la **Mansion tax** e' pagata sempre da chi acquista e si paga una sola volta alla stipula
- 3) Tasse locali o Real Estate Tax, note come **R.E. Tax** (equivalenti dell'ICI)– sono pagate semestralmente dal proprietario; il loro importo varia a seconda dell'ampiezza dell'appartamento, del lusso del palazzo, della posizione dello stabile. In alcuni nuovi palazzi – o in palazzi totalmente ristrutturati - e' possibile usufruire di un abbattimento decennale delle tasse che risultano quindi molto basse (questo abbattimento e' indicato con il codice 421 A) - in media le tasse immobiliari in un palazzo di lusso variano tra i 90 e i 100 \$/mq per anno.
- 4) Tasse sul reddito (**Income Tax**): Le tasse sul reddito vengono pagate annualmente solo sulle proprieta' messe a reddito e calcolate deducendo dal reddito lordo (canoni di locazione)
 - tutti gli interessi passivi,
 - un ammortamento pari al 3,7% annuo del costo di acquisto per i primi 27 anni;
 - tutte le spese di gestione, comprese spese condominiali, amministrative, riparazioni correnti, eventuali spese telefoniche, di viaggio, legali, pubblicitarie,
 - tasse locali, etc. –

In genere la somma di tutte le deduzioni rende il reddito imponibile molto basso se non nullo. Su questo (eventuale) reddito imponibile si pagano le tasse sul reddito che variano dal 28% al 37% - In Italia la legge richiede che il reddito imponibile, calcolato secondo la legge fiscale americana, quindi in genere molto limitato, sia denunciato in dichiarazione dei redditi unitamente alle eventuali tasse gia' pagate negli USA.
- 5) Tassazione della Plusvalenze (**Capital Gain Tax**): La plusvalenza e' calcolata sommando al prezzo d'acquisto tutte le spese di acquisto comprese spese

Vivaldi Real Estate, Ltd.

legali, eventuali ristrutturazioni, assicurazione di piena proprieta' (title insurance - illustrata successivamente), ragionevoli spese legate all'acquisto (ad esempio viaggio aereo e permanenza in hotel durante la fase di ricerca) – e detraendo tutti gli ammortamenti utilizzati.

Sulla plusvalenza calcolata come sopra si paga un po' meno del 30% di tasse **SALVO** avvalersi del 'like kind exchange 1031' ovvero salvo acquistare - ovunque negli Stati Uniti - un'altra proprieta' simile a quella venduta e di valore non inferiore – in questo caso la tassa e' rimandata alla vendita successiva; questa possibilita' puo' essere usata piu' di una volta nel tempo; alcuni "fondi immobiliari" noti come TIC (tenancy in common) con reddito abbastanza alto – circa 7% medio – possono essere acquistati per avalersi della 'sospensione' di tassazione. – A volte e' possibile ottenere un prestito bancario garantito e pagato (collateralizzato) dai TIC – ottenendo quindi la liquidita' che deriverebbe dalla vendita senza pero' pagare le tasse di plusvalenza fino alla vendita dei TIC.

Le altre spese da considerare sono:

All'Acquisto

Spese legali : tipicamente per una residenza tra i \$3 e i \$5000 (di piu' per investimenti importanti) – NB quando si acquistano palazzi in costruzione o comunque appena costruiti il compromesso andra' studiato con molta cura ed i costi legali saranno di conseguenza di almeno \$ 10,000. Se il vostro avvocato vi fa firmare senza cambiamenti il contratto sottoposto dal costruttore... consiglio di cambiare avvocato, e' un amico del broker del venditore....

Title Insurance (garanzia pagata una tantum sulla piena proprieta' del bene, libero da ipoteche e vincoli) – la Title insurance non e' necessaria, ma consigliabile – ad un costo variabile, a seconda del valore di acquisto, tra l'1% e il 0.5% una primaria societa' assicurativa garantisce la piena proprieta' ed in caso di problemi si assume l'onere di correggerli o rimborsare all'acquirente l'intero costo d'acquisto

Transfer tax e mansion tax : vedi sopra al segmento sulle tassazioni

Brokers fee: Per certe proprieta' di importo rilevante, in genere interi palazzi e uffici, e' comune che l'acquirente paghi il suo broker ed il venditore paghi chi lo rappresenta. Le commissioni in tal caso variano tra l' 1% e il 2% del valore di acquisto e raggiungono il 3% per importi inferiori ai \$ 10 milioni.

Chi acquista una singola residenza, di norma non paga alcuna commissione (le commissioni sono pagate dal venditore)

Spese legate all'ottenimento della rinuncia al diritto di prelazione del condominio (waiver). Si tratta di processing fees che variano molto a seconda del lusso del palazzo e in genere non superano i \$ 3000 pagati una tantum all'acquisto. In genere il costo complessivo si aggira intorno ai \$ 1000

Registrazione del Mutuo: 2.25% dell'importo del mutuo; i mutui per legge possono essere ripagati in ogni momento senza penal

Alla Vendita

Spese Legali: Come sopra

Brokers fee: normalmente si tratta del 6% del prezzo di vendita; per importi alti (transazioni commerciali) la commissione viene riconosciuta dal proprietario solo al broker che lo rappresenta in importi variabili tra l'1% e il 3% mentre il broker che rappresenta l'acquirente sarà pagato dall'acquirente.

Capital Gain Tax: Vedi sopra segmento tasse

Ai venditori stranieri lo stato richiede un deposito del 10% del prezzo di vendita che sarà restituito dopo pochi mesi avendo l'autorità verificato il pagamento di tutte le tasse dovute. Spesso l'avvocato potrà preparare le carte per tempo in modo che tale deposito possa essere evitato (waived).

Nel Durante

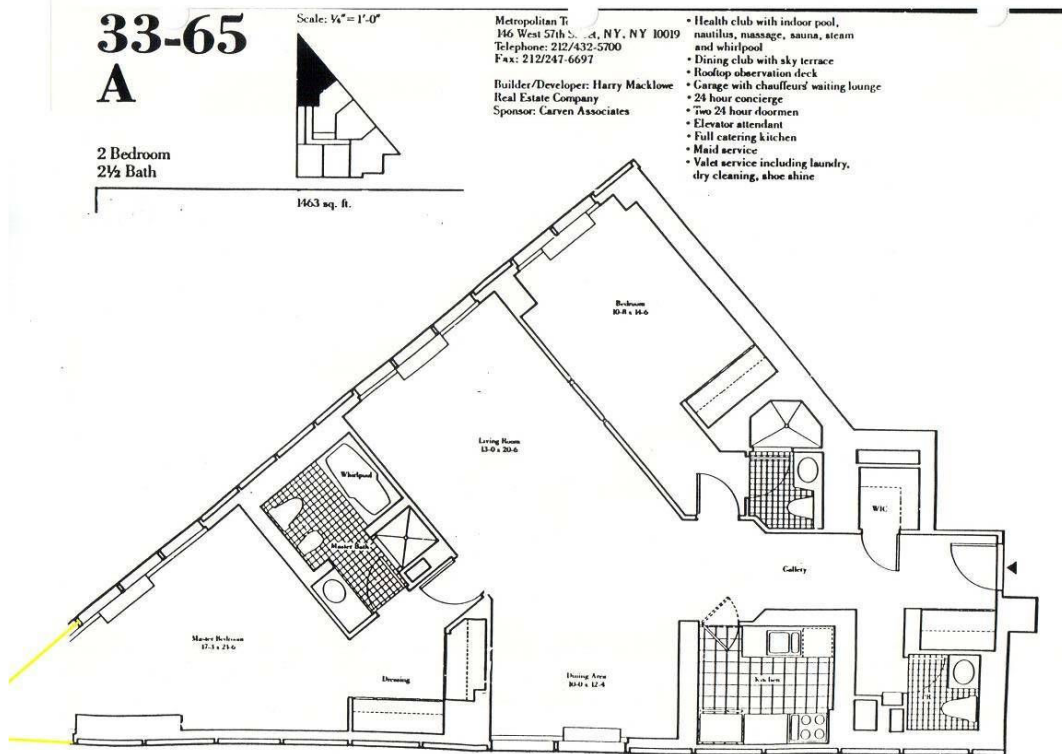
Gestione condominiale è pagata dal proprietario anche quando l'appartamento è locato; il valore dipende dai servizi del palazzo ed in genere comprende riscaldamento, acqua calda, a volte condizionamento, personale assicurazione, etc. Si tratta di cifre importanti rispetto agli importi prevalenti in Italia (possono arrivare anche a \$ 10/mq per mese!)

Gestione personale può essere conveniente appoggiarsi ad un'agenzia per la gestione del bene. La Vivaldi offre vari programmi – quello standard prevede \$ 200/mese per un singolo appartamento e comprende il pagamento di tutte le spese, la riscossione delle locazioni, la disponibilità locale a risolvere eventuali problemi – il costo dei nostri interventi extra è di \$ 100/ ora e salvo emergenze debbono essere approvati per email dal proprietario.

Real estate Tax (RE TAX) e Income tax : vedi sopra segmento tasse

Dichiarazione dei redditi: \$ 400/anno

**ESEMPIO ESPLICATIVO BASATO SU UN APPARTAMENTO
RECENTEMENTE VENDUTO IN UN IMPORTANTE TORRE
RESIDENZIALE DEL MIDTOWN**



Alloggio 2 stanze + servizi (2 bagni, piu' mezzo bagno), 1463 piedi = 136 mq , Stabile prestigioso fine anni 80 con servizi interni quali di altissimo livello : ristorante, palestra piscina, sala riunioni, portierato 24 ore

- **PREZZO ACQUISTO** : \$ 1,670,000 : \$ 12,370/ mq, dato il lusso del palazzo e la vista del Central Park, si e' trattato di un prezzo molto conveniente per l'acquirente
- **COMMISSIONE** 6% pari a \$100,200 pagata dal VENDITORE
- **TASSA DI TRASCRIZIONE** 2,5% pari a \$ 41,700 (LA TASSA DI TRASCRIZIONE E' PAGATA DAL VENDITORE SE SI TRATTA DI ALLOGGI NUOVI/PALAZZI APPENA COSTRUITI- DAL COMPRATORE SE SI TRATTA DI PROPRIETA NON NUOVE_ GIA SUL MERCATO)

Vivaldi Real Estate, Ltd.

- **MANSION TAX** (SOLO PER ALLOGGI DI COSTO SUPERIORE AL MILIONE): 1% pari a \$ 16,700 pagata dall'acquirente
- **altri costi includono** :
 - **TITLE INSURANCE** : si tratta di un tipo particolare di assicurazione che offre la garanzia di piena proprietà che nel nostro sistema è siglata dall'atto notarile
 - Le Title insurances, come da gli studi notarili, effettuano le visure catastali e assicurano che la proprietà abbia le caratteristiche e le misure come da offerta commerciale e il costo del title è una percentuale che varia tra il 0,75% e lo 0,50% del prezzo di acquisto, nel nostro esempio in costo tra i \$ 5000e 8000 dollari
 - **AVVOCATO** l' avvocato segue la trattativa per il cliente, coordina la stipula assieme alla title insurance e all'avvocato del venditore. Le parcelle variano dai \$ 3,000 ai \$6,000 anche se alcuni studi hanno strutture di costi più alte. Nel caso di palazzi in costruzione o appena terminati, il lavoro dell'avvocato deve essere di grande dettaglio e massima accuratezza, quindi per le nuove costruzioni le fees legali sono considerevolmente più alte (non meno di 8/ 10 mila dollari).
Recentemente uno studio di avvocati molto noti in campo immobiliare, hanno presentato al nostro cliente una parcella di \$ 12,000 per l'acquisto di un appartamento di \$ 4,5 milioni, si tratta però di rare occorrenze, magari legate a trattative particolarmente complesse; nello specifico l'appartamento veniva acquistato con un contratto di affitto ancora in essere e occorreva predisporre delle tutele circa il rilascio dell'appartamento
 - **MUTUO** : nel caso l'acquirente utilizzi un mutuo, incorrerà nella MORTGAGE RECORDING TAX pari a circa il 2 % del valore del mutuo, più il costo di estimo (circa \$ 600) e le spese legali della banca \$ 500 Nel nostro esempio se il compratore avesse richiesto un mutuo pari al 50% del valore del alloggio , diciamo \$ 800,000 allora avrebbe dovuto pagare circa \$ 16,000 per registrare il mutuo ed altri \$ 1600 per spese di valutazione e legali. **SEGUE**

Fino ad ora abbiamo visto i costi che un compratore paga per acquisire un alloggio per i **costi di gestione** invece bisogna considerare:

MANTANANCE: la mantanance è equivalente dei costi di condominio, non sono determinati in percentuale ma sul valore del immobile e dei suoi servizi in questo caso il mantanance è di \$1696 al mese (circa \$ 150/mq anno). Ovviamente più l'immobile è importante e maggiori sono i servizi, più è alta è la mantanance. La maintenance di questo palazzo è una delle più alte di Manhattan.

REAL ESTATE TAX : potremo dire che è l'equivalente del ICI italiano, la real estate tax nel nostro caso è di \$1,300 al mese ed è basata sul valore 'catastale' dell'immobile. In questo caso le tasse immobiliari sono molto alte raggiungendo \$ 115/ mq per anno.

COSTO DI GESTIONE Se l'alloggio viene affittato il costo della gestione ordinaria richiesto da una agenzia che si occupa della gestione è di circa 200 dollari al mese.

pg. 5

Vivaldi Real Estate, Ltd. 236 East 78th Street (tra 2nd e 3rd Avenue) New York, NY 10075

Phone NY +1 212 755 00 69 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629

Email: info@vendes.com - URL: www.vendes.com

Vivaldi Real Estate, Ltd.

RENDITA LOCATIVA L'alloggio del quale abbiamo riportato in dettaglio i costi di transazione e gestione e' attualmente affittato a di \$8,300 / mese ovvero \$ 738/mq/anno

RIASSUNTO IN \$/mq

Prezzo acquisto: \$ 12,370

Reddito locativo lordo: \$ 738 per anno (2007)

Costi Condominiali : \$ 150/anno

Tasse Immobiliari: \$ 115/ anno

Gestione: \$ 18

Tutte le spese sopraelencate sono a carico della proprieta' che quindi ha una rendita locativa pari a \$ 455/ mq anno

Quindi l'entry yield di questo investimento e' di $\$ 455/\$ 12,370 = 3,7\%$, che e' un ritorno iniziale da reddito locativo in linea con il mercato corrente.

Nel tempo, con l'adeguamento dei canoni di locazione agli aumenti di mercato lo yield annuale cresce e tale crescita porta ad un maggior valore di mercato. Il reddito complessivo dell'investimento e' quindi prodotto da una percentuale legata al reddito locativo ed una percentuale legata alla plusvalenza. Il ritorno legato alla plusvalenza ha superato il 10% annuo negli ultimi 13 anni (da quando la Vivaldi ha iniziato a mantenere dei record sugli acquisti e sulle vendite), quindi considerando anche gli aumenti del reddito locativo nel tempo si puo' facilmente vedere come un tipico investimento immobiliare, molto conservativo, ha avuto un ritorno di oltre il 15% annuo sul lungo termine, ben al disopra del tasso di inflazione.