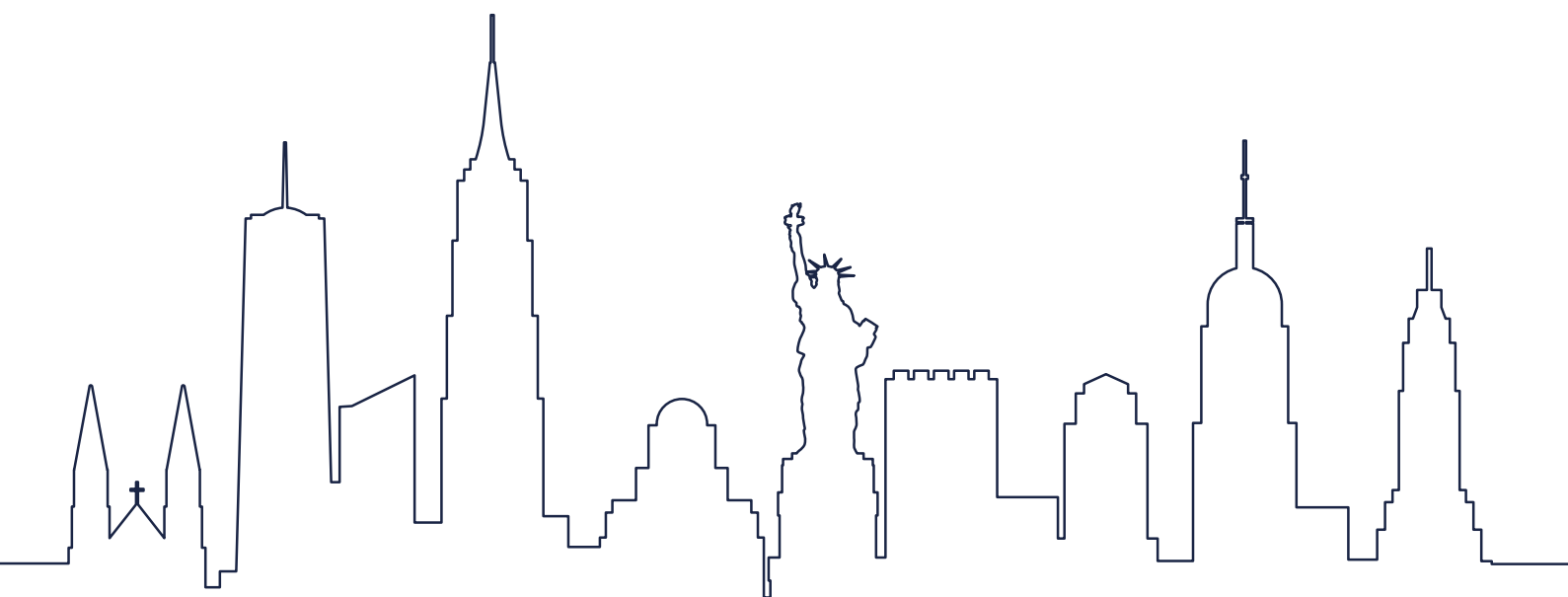




Domande Frequenti USA (FAQ)



INDICE F.A.Q. USA

01

Informazioni Generali

02

Aspetti Legali e Fiscali

03

Procedure di Acquisto

04

Gestione Proprietà/Locazione

05

Rivendita Immobiliare

01

Informazioni Generali



Che cosa è successo dopo la crisi dei subprime?

La crisi finanziaria dei mutui subprime ha avuto inizio negli Stati Uniti nel 2006. All'origine della crisi l'erogazione di mutui a clienti che non fornivano sufficienti garanzie e che in condizioni normali non li avrebbero ottenuti. Purtroppo il forte calo del mercato immobiliare statunitense ha reso impossibile per molti proprietari rispettare gli impegni finanziari contratti con conseguente netto aumento dei sequestri di immobili nel mercato dei mutui subprime. In questo contesto molti dei principali istituti che erogavano mutui subprime hanno dovuto cessare l'attività o avviare la procedura di fallimento.



Non conosco la lingua inglese e ho paura di non essere in grado di gestire la comunicazione con i referenti in loco ma vorrei acquistare un'immobile negli USA, c'è qualcuno che può aiutarmi anche dopo l'acquisto?

OPISAS sarà lieta di potervi assistere dall'acquisto fino alla rivendita del vostro immobile. Il nostro staff è quotidianamente in contatto con tutte le figure di riferimento e potrà occuparsi per vostro conto di tutti gli aspetti necessari per una corretta e proficua gestione del vostro immobile.



Devo recarmi in USA per firmare i documenti?

No, non è necessario. Tutte le operazioni possono essere comodamente effettuate dalla poltrona del vostro salotto.



Ho bisogno di un Visto per recarmi negli USA?

I viaggiatori che risultano idonei per il programma "Viaggio senza Visto" (Visa Waiver) devono ottenere l'autorizzazione all'ingresso negli Stati Uniti servendosi del Sistema Elettronico per l'Autorizzazione al Viaggio (ESTA - Electronic System for Travel Authorization) all'indirizzo <https://esta.cbp.dhs.gov/esta/>. I viaggiatori la cui richiesta di autorizzazione ESTA venga respinta e che desiderino comunque recarsi negli Stati Uniti, dovranno compilare una richiesta per un visto non immigrante.

L'acquisto dell'immobile o la formazione della società mi danno diritto ad un Visto per gli USA?

L'acquisto dell' immobile o la formazione della società non danno diritto a nessun Visto particolare per la permanenza negli USA. Gli Stati Uniti d'America offrono vari Visti, per saperne di più consigliamo di visitare il sito dell'Ambasciata Americana del proprio paese di residenza.

La rendita che pubblicizzate è la rendita netta o la rendita lorda? Come viene calcolata la rendita?

OPISAS indica chiaramente sia la rendita lorda che la rendita netta, in questo modo è possibile verificare ogni informazione. La rendita netta viene calcolata detraendo dalla rendita lorda ogni costo dell'immobile. I costi che normalmente sono detratti consistono nelle spese condominiali, property tax e società di gestione.

Quali sono i costi di un'immobile negli USA?

Una proprietà ha 3 costi:

- Property tax che varia da 1% a 2% del valore commerciale dell'immobile che equivale al 35/40% in meno del valore attuale di mercato. Le property taxes vengono interamente utilizzate dallo stato federale in infrastrutture e le spese sono visibili online.
- HOA per le proprietà collocate all'interno di condomini (spese condominiali che comprendono una polizza assicurativa sulla gestione/manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree comuni, facciata e tetto). E' invece obbligatoria la stipula di polizza assicurativa per le proprietà singole, ovvero non collocate all'interno di un condominio.
- Property management, società che gestisce l'immobile, ricerca l'inquilino, paga le utenze, oltre a pagare la proprietà ed inviare chiari report mensili. Questo costo varia in % a seconda dello stato ma OPISAS ha trattato per i propri clienti costi vantaggiosi con ogni partner.

Come faccio ad essere sicuro che percepirò la rendita indicata?

Le proposte dove indichiamo una rendita netta sono legate ad una situazione attuale che prende in considerazione il canone versato dall'inquilino e detratti tutti i costi. Questi valori sono verificabili, OPISAS vi potrà fornire tutta la documentazione a dimostrazione dei dati indicati.



Posso utilizzare l'immobile un paio di volte l'anno?

Ci sono diversi aspetti da considerare, in linea di massima è possibile purché questo non sia affittato. Se la vostra intenzione è quella di utilizzare personalmente l'immobile vi consigliamo di verificare preventivamente alcuni aspetti, uno tra tutti il regolamento condominiale che preveda questa possibilità.



Come faccio ad aprire un conto corrente a nome della mia nuova società?

OPISAS vi assisterà in ogni passaggio, abbiamo degli accordi con alcune banche che vi apriranno un conto corrente con accesso e-banking, rilascio debit card internazionale.



Quali sono i costi annuali di un conto corrente americano?

I conti correnti che consigliamo di aprire non hanno costi di apertura e gestione, né per l'accesso e-banking, né per la debit card, ma è obbligatorio avere un saldo minimo. Se il saldo sarà inferiore, il conto corrente avrà un costo fisso mensile che può variare in base alla tipologia di conto corrente (se a nome personale o della società).



Chi mi garantisce che quest'operazione sia assolutamente legale e sicura, intendo dall'acquisto alla rivendita possono sorgere dei passaggi non chiari?

Investendo in USA si è certi che ogni fase sia trasparente e rintracciabile. Lo staff OPISAS è preparato e sempre a vostra disposizione per fornirvi ogni chiarimento ed indicazione necessaria a dissolvere ogni dubbio.



Acquistando un'immobile sono soggetto a possibili ripercussioni legali o fiscali?

Acquistando un immobile si è sempre soggetti a ripercussioni legali e/o fiscali. Pertanto una buona gestione dell'immobile è fondamentale per evitare problemi.



Come posso essere certo che il mio immobile mi garantisca una rendita senza dover accollarmi responsabilità di costruttori o precedenti proprietari?

E' molto importante che venga analizzato il contratto che si andrà a sottoscrivere con il costruttore e/o precedenti proprietari, per evitare sorprese.



Non essendo di nazionalità americana, posso richiedere un mutuo ad una banca americana per acquistare la proprietà e per fondare la mia società? Qualora possa accedere ad un mutuo quali sono le credenziali e che tipo di responsabilità ci sono per un cittadino non americano?

Ottenere un mutuo per conto di una banca americana è sempre più complesso ma non impossibile. Ciascuna richiesta di mutuo dovrà essere valutata in maniera autonoma e conseguentemente le responsabilità in merito al mutuo sottoscritto varieranno di caso in caso. Per quanto invece attiene alla costituzione di una società negli USA non è previsto un requisito di cittadinanza.

Come funziona il regime fiscale americano?

È opportuno sottolineare come il sistema generale di tassazione negli Stati Uniti sia uno dei più progressivi rispetto a tutti gli altri paesi industrializzati.

Il regime fiscale statunitense, infatti, è imperniato sull'imposizione a livello federale, statale e locale. Per portare un chiaro esempio bisogna considerare come alle imposte federali vadano perciò aggiunte le imposte statali e quelle di alcuni comuni (basti pensare come esempio a quello della città di New York).

La giurisdizione fiscale degli Stati Uniti, in via generale, assoggetta ciascuna persona fisica o giuridica che produca, venda beni o servizi o che sia membro di una Partnership o Limited Liability Company.

Tutta la documentazione sarà bilingue?

No. I contratti devono essere firmati in lingua originale essendo i soli ad avere un effettivo valore legale.

Quali sono le forme societarie più comuni in America?

Una parte della forza e competitività dell'economia americana è attribuibile alla rapidità ed elasticità delle procedure atte a costituire le società ed altri enti giuridici negli Stati Uniti nonché la relativa semplicità amministrativa nel gestire società non quotate in Borsa.

Le forme societarie più comuni nel sistema statunitense sono:

- Corporation: Simili alle società per azioni;
- Limited Liability Company: Simili alle società a responsabilità limitata;
- Limited Partnership: Simili alle società in accomandita semplice;
- Sole Proprietorship: Simile alla società semplice.

Nonostante questa panoramica sia necessaria bisogna specificare che negli Stati Uniti le due forme societarie più comunemente utilizzate sono le "Corporation" (c.d. "Inc." o "Corp.") e le "Limited Liability Company" (c.d. "LLC").

Devo acquistare l'immobile come persona fisica?

No. OPISAS consiglia di acquistare tramite una società americana.



Sono obbligato a formare una società?

No, non è obbligatorio, ma ci sentiamo di suggerirlo per ottimizzare fiscalmente sia eventuali tasse di successione che in generale le imposizioni in fase di rivendita. La società offre quindi molti più vantaggi rispetto all'acquisto come persona fisica e ha dei costi di gestione ridotti.



Posso far acquistare l'immobile dalla società che detengo nel mio paese?

Sì, è possibile.



Come viene inquadrata questa fattispecie a livello fiscale?

Se il mio Paese ha sottoscritto un accordo di non-doppia tassazione con gli USA, sarà necessario dichiarare l'affitto negli USA e successivamente dichiarare la rendita anche nel mio Paese usufruendo del credito d'imposta per quanto pagato negli USA.



Vorrei costituire una società a cui intestare l'appartamento, quale procedura si deve avviare?

Lo staff OPISAS e i suoi partner possono provvedere alla formazione di qualsiasi tipo di società in tempi estremamente ristretti, oltre ad ottenere per voi l'EIN Number, fondamentale per rendere la società attiva.



Quale deve essere l'oggetto sociale di una società costituita per acquistare immobili negli Stati Uniti?

Negli Stati Uniti, l'oggetto sociale non è strettamente vincolante e può prevedere più di una tipologia di attività. Esso è infatti molto ampio, ed include "qualsiasi attività che possa essere condotta nello Stato" ad esclusione di alcune, come ad esempio le attività bancarie o di trust, le attività di import-export ecc.



Quali sono i costi di rinnovo per mantenere attiva una società in America?

L'operazione è molto semplice ed il cliente può effettuarla online, in Florida per esempio, il costo di rinnovo annuale di una società è variabile tra \$ 100 e \$ 200. In alternativa, lo staff OPISAS è disponibile a rinnovare annualmente la società.



Quali sono i costi della contabilità annuale statunitense di una società USA?

OPISAS ha raggiunto un accordo con una società di professionisti fiscali che prevede un costo variabile a partire da \$ 500 per una LLC single member, a seconda del numero e dell'entità delle operazioni poste in essere dalla società.



A quanto ammonta l'Income Tax (imposta sul reddito) a carico di una società negli Stati Uniti?

Trattandosi di una confederazione, gli Stati Uniti hanno differenti livelli di tassazione. Le imposte sul reddito si dividono in:

Imposta Federale (Federal Income Tax), uguale per tutti gli stati americani sia per i soggetti individuali che per le società. Gli scaglioni previsti per questa imposta variano da un'aliquota minima del 10% a un'aliquota massima del 37%.

Imposta Statale (State Tax), le cui aliquote variano a seconda dello stato di riferimento. Alcuni Stati, come la Florida, non richiedono imposte statali.

Nella grande maggioranza dei casi, una società che detiene la proprietà di un numero limitato di immobili rientrerà nello scaglione minimo, grazie alla detrazione di quasi tutti i costi dal totale dell'imposta.




Se acquisto come persona fisica o società, l'immobile dovrà essere dichiarato nella mia dichiarazione dei redditi nel mio Paese?

Se compro come persona fisica dovrò dichiarare la proprietà dei miei immobili nella dichiarazione dei redditi nel Paese dove pago le mie tasse personali. Se compro tramite società dovrò dichiarare la mia partecipazione nella società americana.



La dichiarazione della mia società americana può essere fatta anche dal mio commercialista o devo rivolgermi ad un professionista statunitense? In tal caso ve ne occupate voi?


No, per questa attività è necessario rivolgersi ad un professionista abilitato nello Stato americano di riferimento. OPISAS è sempre al Vostro fianco per consigliarvi il professionista adatto alle vostre necessità.

 A livello fiscale cosa devo dichiarare nel mio paese di residenza in merito alla mia società americana?

Deve essere dichiarata la partecipazione della società americana e l'eventuale percezione di utili.

 Come posso finanziare il mio investimento in maniera trasparente e senza possibili ripercussioni legali?

Trasferendo ufficialmente tramite banca la liquidità necessaria all'acquisto.

 Che tasse devo pagare in America sui dividendi della mia società americana?

Dal punto di vista delle imposte sui redditi per l'Internal Revenue Service ("IRS"), la LLC è appunto considerata un'entità "pass-through". Considerando ciò, gli stessi membri della LLC dovranno includere nella loro dichiarazione dei redditi personali, in proporzione alla loro partecipazione, i dati contabili della LLC di cui all'anno fiscale di riferimento, laddove, la LLC è tenuta a fare una dichiarazione di carattere meramente informativo. Quando una LLC è composta di un solo membro è considerata un'entità c.d. "disregarded" e la responsabilità della dichiarazione dei redditi resta in capo al membro unico. La legge federale, per le Corporations, che sono le società di capitali, prevede un'imposta sul reddito netto generato dalle Corporation stesse, pari al reddito lordo al netto delle spese deducibili.

 Nel mio Paese invece che tasse devo pagare sui miei dividendi della società americana?

L'incasso di dividendi devono essere dichiarati nella propria denuncia dei redditi.



Sarò soggetto a doppia tassazione con il mio Paese di residenza?

Gran parte dei Paesi mondiali hanno un trattato che evita la doppia tassazione con gli USA.



Posso costituire una società statunitense ed utilizzarla come veicolo per il mio investimento e contemporaneamente anche per altre destinazioni d'uso?

Sì, è possibile, tuttavia è necessario valutare preventivamente il tipo di attività. E' possibile, infatti, che il Governo americano possa richiedere ulteriori permessi o licenze per specifiche attività. Diversi fattori fanno considerare che questa scelta non sia la più conveniente per diverse ragioni, una su tutte riguarda la responsabilità. Data la rapidità e snellezza per costituire una società è consigliabile utilizzare un singolo veicolo per ciascuna delle attività di interesse.



Posso costituire una società e ricevere tutte le comunicazioni presso il domicilio da me indicato? Il domicilio deve essere obbligatoriamente negli USA?

E' possibile ricevere tutte le comunicazioni presso il vostro domicilio, tuttavia, per un'efficace gestione dell'immobile vi suggeriamo vivamente di utilizzare i servizi di OPISAS che, operando in loco, è in grado di garantirvi un servizio efficace e soprattutto tempestivo.



In caso di successione il sistema americano cosa prevede? Ci sono normative specifiche per questa fattispecie?

Solo grazie ad una pianificazione fiscale, quando questa viene correttamente compiuta è possibile minimizzare la responsabilità fiscale generata dal vostro investimento.

La tassa di successione viene imposta sul trasferimento di un bene localizzato negli Stati Uniti, alla morte del suo proprietario. Secondo le regole di carattere generale è previsto che nel momento in cui uno straniero trasferisca la proprietà di un bene al momento della sua morte venga applicata la tassa di successione. I primi USD 60,000 sono esenti da tassazione e il rimanente del valore del bene o dell'asse ereditario è tassato secondo un sistema di aliquota progressiva con un'aliquota massima del 40%.

In ogni caso, fra USA e molti Paesi del Mondo è in vigore una convenzione contro le doppie imposizioni in materia di successioni e donazioni, in base alla quale è prevista la detraibilità delle imposte pagate nell'altro paese secondo il meccanismo del credito d'imposta. La tassa di successione è tuttavia facilmente evitabile con un'attenta pianificazione al momento della creazione della società; i professionisti fiscali americani di cui si serve OPISAS sono in possesso degli strumenti necessari per fornire un'assistenza completa ai clienti riguardo questo aspetto, consigliando quale sia il miglior modo per tutelarsi preventivamente.

Che tipo di costi/spese può scaricare la mia società americana?

Le spese deducibili di una società secondo l'internal revenue service (IRS) possono essere sia ordinarie sia necessarie. Le spese ordinarie sono le spese comuni e accettabili per l'attività che si sta svolgendo. Una spesa necessaria è invece quella che è utile e appropriata per l'attività commerciale. Una spesa non deve essere indispensabile per essere considerata necessaria.

È importante separare le spese della società dalle seguenti spese:

Le spese utilizzate per calcolare il costo del venduto, le spese di capitale, le spese personali.

FOCUS SOCIETÀ

Qual è la forma societaria più conveniente per questo tipo di investimento?


OPISAS consiglia di formare una LLC (Limited Liability Company). Lo staff OPISAS può provvedere alla formazione di essa o altri tipi di società a seconda delle esigenze in tempi brevissimi, oltre ad ottenere per voi l'EIN Number, fondamentale per rendere la società attiva.

Posso costituire una LLC con più soci?


La costituzione della LLC può essere eseguita da uno qualsiasi dei soci o un loro rappresentante, e la LLC può avere uno, o più soci, che possono, anche, essere nominati successivamente alla costituzione della società stessa. La LLC benché legalmente costituita dal momento del deposito dell'atto costitutivo presso il Segretario di Stato dello Stato prescelto per la costituzione, può operare solo quando abbia almeno un socio. I soci di una LLC, come gli azionisti di una Corporation, sono responsabili per i debiti contratti dalla LLC entro il limite massimo costituito dal capitale dell'azienda, anche quando vi sia un socio unico.

E' meglio che una LLC sia formata da un solo socio o da più soci?


Questa è una vostra scelta, non ci sono vincoli costitutivi, tuttavia OPISAS vi può mettere in contatto con i professionisti che vi consentiranno di valutare preventivamente la miglior soluzione adatta alle vostre esigenze.

 Se una società è formata da più soci, devono firmare tutti i contratti relativi all'acquisto dell'immobile?


No, non è necessario. E' sufficiente che solo uno dei soci sottoscriva i contratti.

 Creando una LLC con più soci dello stesso Paese di residenza, posso creare un secondo contratto che specifica la gestione e la redistribuzione dei dividendi utilizzando come foro di competenza quello del Paese di residenza dei soci? Ha valore? E' sufficiente anche una scrittura privata?

La società distribuirà i dividendi in funzione della partecipazione al capitale. Se ci sono degli accordi a valle non possono influire su questa modalità di distribuzione.

 Se la LLC è composta da più soci, posso liquidare la mia parte ed uscire dalla società senza responsabilità?

La liquidazione di una quota della LLC deve avvenire secondo quanto predisposto dall'operating agreement che verrà preparato al momento della costituzione societaria.

 Se in un futuro voglio togliere o aggiungere dei soci alla LLC o qualsiasi altra cosa relativa alla società (indirizzo, registred agent...), come devo fare e quali sono i costi relativi?

Anche in questo caso la procedura per le modifiche all'indirizzo della società, registred agent, etc., sono molto rapide e non eccessivamente costose. Per quanto invece attiene alla rimozione di un membro di una LLC o di un socio di una corp bisognerà prima analizzare quanto disposto nell'operating agreement o bylaws e muoversi di conseguenza.

 Chi formerà la LLC e come posso controllare che sia effettivamente formata?

Il sistema americano consente di poter costituire la propria LLC tramite portale online. OPISAS si avvale di professionisti abilitati ad effettuare queste operazioni nella massima sicurezza e trasparenza. Una volta formata la società sarà possibile controllare l'apposito registro nel portale dello Stato di riferimento.



Quali sono i costi di gestione di una LLC?

OPISAS ha raggiunto un accordo con una società di professionisti fiscali che prevede un costo variabile a partire da \$ 500 per una LLC unipersonale (single member), a seconda del numero e dell'entità delle operazioni poste in essere dalla società. Il costo di rinnovo annuale di una società negli Stati Uniti è molto limitato, indicativamente tra i 100 e i 200\$. Lo staff OPISAS è disponibile a rinnovare annualmente la società. Se parliamo di Imposta sul reddito (income tax) bisogna specificare che, trattandosi di una confederazione, gli Stati Uniti hanno differenti livelli di tassazione.

Le imposte sul reddito si dividono in:

Imposta Federale (Federal Income Tax), uguale per tutti gli stati americani sia per i soggetti individuali che per le società. Gli scaglioni previsti per questa imposta variano da un'aliquota minima del 10% a un'aliquota massima del 37%.

Imposta Statale (State Tax), le cui aliquote variano a seconda dello stato di riferimento.

Nella grande maggioranza dei casi, una società che detiene la proprietà di un numero limitato di immobili rientrerà nello scaglione minimo, grazie alla detrazione di quasi tutti i costi legati all'immobile dal totale dell'imposta.



Che ruolo ha la figura Registered Agent?

Quando si forma una società è indispensabile avvalersi della figura del Registered Agent. Questa figura risulta necessaria poiché riceve ogni eventuale documentazione di carattere legale e fiscale e risulta, pertanto, una figura di riferimento per le comunicazioni che possono intercorrere tra la società e lo Stato, o le agenzie governative di riferimento.



Se deposito gli utili della mia LLC sul mio conto corrente personale non americano, che tassazione è prevista nel mio Paese? Quali sono le norme di riferimento e cosa devo prendere in considerazione?

In questo caso è necessario rivolgersi al proprio commercialista che conosce la vostra situazione personale e sarà in grado di valutare la tassazione dovuta.



Quali sono i costi e i tempi di chiusura di una società in America?

Tutto dipende da quanto tempo e che tipo di società dobbiamo andare a chiudere. In linea generale le tempistiche sono rapide e con costi abbastanza ridotti. E' possibile sciogliere la propria società attraverso la procedura prevista in ogni Stato.

Lo Stato della Florida, ad esempio, mette a disposizione il portale www.sunbiz.org che permette di sciogliere la propria società compilando il format "LLC Dissolution".

Il costo per il deposito della pratica è di indicativamente \$25,00.



Quali sono le procedure di acquisto?

Le procedure di acquisto si possono riassumere in pochi passaggi:



- **Modulo di prenotazione**

Per iniziare il processo di acquisto di un immobile attraverso OPISAS il cliente dovrà compilare il modulo di prenotazione (Reservation Form). Il modulo deve essere compilato in ogni sua parte con i dati dell'acquirente(i), controfirmato in calce.

Assieme al modulo di prenotazione compilato, il Cliente deve provvedere al pagamento della Reservation/Closing Fee di \$3,200* (una tantum) a titolo di copertura spese amministrative e tasse inerenti la compravendita (la somma include la stesura dei vari contratti, la loro registrazione e le relative tasse secondo la legge USA). Ulteriori \$1,400** sono inoltre richiesti qualora si scelga il servizio aggiuntivo offerto da Opisas, che prevede la formazione di una propria società Americana. Tale importo include la formazione della Società statunitense, la registrazione della società in conformità del Transparency Act, il Registered Agent, la domiciliazione, il servizio di spedizione della posta, l'ottenimento della Partita Iva Americana (l'Employer Identification Number o EIN), nonché l'assistenza nell'apertura del conto corrente bancario della società.

*L'importo potrebbe essere superiore per alcune destinazioni

**Nel caso di una Corporation, il prezzo sarà maggiorato di \$400.

- **Contratto di vendita e di acquisto**

Una volta confermata la prenotazione mediante il pagamento della caparra, inviata copia del passaporto e modulo di prenotazione compilato, l'acquirente riceverà il "Contratto di acquisto e vendita" utilizzato e approvato dallo stato americano in cui si acquista. Questo contratto, verrà inviato all'acquirente completo sia con i dati dell'acquirente sia con quelli del venditore, saranno inoltre indicati tutti i dati relativi alla proprietà, i termini di pagamento, la data di Closing (rogito), e qualsiasi altra informazione o condizione di vendita.

- **Contratto di gestione della proprietà**

Assieme al contratto di acquisto, l'acquirente riceverà il contratto di gestione della proprietà dalla Società di Gestione che si occuperà della gestione della proprietà per conto del nuovo proprietario. La stessa Società di Gestione sarà responsabile per il pagamento delle utenze, per la raccolta degli affitti e qualsiasi altra situazione derivante dalla proprietà dell'immobile. Il modulo di cui sopra sarà inviato all'acquirente parzialmente compilato, qualsiasi dato mancante dovrà essere compilato dall'acquirente e restituito prima della data del Closing (rogito).

- **Closing Statement (documenti finali per il rogito)**

Quando la transazione risulterà pronta per la chiusura, l'acquirente e il venditore riceveranno un "Closing Statement" (documenti finali per il rogito) dalla Title Company/Settlement Agent. Il "Settlement Statement" viene anche chiamato "U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) statement". Il documento riporta i totali dovuti dal venditore e dall'acquirente per concludere l'acquisto. Il pagamento degli importi dovuti dovranno essere pagati entro la data di Closing (rogito). Il documento deve essere firmato e inviato alla Title Company al fine di registrare ufficialmente la vendita sui registri pubblici della contea.

- **Warranty Deed**

Una volta concluso il processo di acquisto l'acquirente riceverà, dopo circa quattro settimane, il "Warranty Deed" originale, documento che attesta la nuova proprietà dell'immobile. Una versione elettronica del "Warranty Deed" è normalmente disponibile online dopo 7 giorni dalla data di Closing (rogito). Il documento può essere scaricato dai registri della contea e, se richiesto, può essere inviato via mail al nuovo acquirente.



Quali sono le spese da sostenere al Closing (rogito)?

I costi di rogito sono le spese, in aggiunta al prezzo della proprietà, che compratore e venditore incontrano nel corso di una compravendita immobiliare. Tali costi possono includere spese per accendere un mutuo, spese di valutazione, ricerche sull'atto di proprietà, indagini, tasse, spese di registrazione degli atti e addebiti per rapporti di credito.

I costi di rogito sovengono quando il titolo di proprietà viene trasferito dal venditore al compratore. L'ammontare totale dei costi di rogito dipende da dove la proprietà venduta si trova, e dal valore della medesima. Gli acquirenti in genere pagano tra il 2% ed il 5% del prezzo d'acquisto.

Ecco una lista di spese che possono essere incluse nei costi di rogito:

- **Valutazione:** Questa viene pagata ad una società specializzata per confermare la correttezza del valore di mercato dell'immobile.
- **Costi legali:** Sono pagati per far esaminare ad un avvocato i documenti di rogito per conto del compratore. Non è richiesto in tutti gli stati federati.
- **Costi di rogito o costi Escrow:** Pagati ad una *title company* (analogo del notaio negli USA), una *escrow company* o un avvocato per seguire il rogito. La *title company* o l'*escrow company* supervisionano il rogito in qualità di parte indipendente. Alcuni stati federati richiedono la presenza di un avvocato specializzato nell'immobiliare ad ogni rogito.
- **Spese di spedizione:** Coprono i costi del trasporto dei documenti necessari al completamento della transazione entro i tempi più brevi possibili.
- **Costi di trasferimento dell'HOA (Home Owners Association):** Sarà il Venditore a pagare per questo trasferimento, dimostrando che i conti sono correntemente pagati, in che cosa consistono, fornendo una copia del bilancio dell'associazione, minute e notifiche. Il Compratore deve esaminare questi documenti per determinare se l'Associazione ha abbastanza riserve per evitare future valutazioni speciali, controllare se sussistono valutazioni speciali, azioni legali o altri elementi che potrebbero costituire fonte di preoccupazione. Inclusi ci saranno anche il regolamento dell'Associazione, le sue regole e le CC & Rs (*Covenant, Conditions and Restrictions*, Accordi, condizioni e restrizioni).
- **Title insurance:** È una polizza assicurativa che tutela da eventuali rivendicazioni sulla proprietà dell'immobile. In genere è facoltativa.
- **Tassa di proprietà:** Tipicamente, i creditori vorranno che ogni tassa da pagare entro 60 giorni dalla compravendita da parte del debitore sia pagata al momento del rogito.
- **Costi di registrazione:** Costi legati ad un ufficio locale per la trascrizione degli atti, di solito comunale o della contea, per la registrazione sul registro catastale.
- **Survey Fee:** Questi costi vanno ad una compagnia specializzata, la quale verifica i confini della proprietà, le recinzioni in comune, ecc.... Non è richiesta in tutti gli stati federati.
- **Title Company, Title search o Exam fee:** Questi costi sono pagati ad una *title company* per effettuare una perizia sull'atto di proprietà. La *title company* esamina l'atto della proprietà in oggetto, certificando che nessun'altra parte abbia rivendicazioni su di essa.
- **Tassa di trasferimento:** Questa è la tassa pagata quando l'atto di proprietà passa dal venditore al compratore.

OPISAS ha semplificato tutto questo grazie ad accordi in essere con diversi partner professionali, pertanto il cliente pagherà un ammontare totale di \$ 3.200 (\$4.000 se decide di formare una LLC).



Che cosa comprendono i \$ 4.000 che devo pagare come Admin Fee?

Questa somma consente di provvedere alle spese legate alla costituzione della società, alla richiesta dell'EIN (Employer Identification Number), alla domiciliazione della società e tutti i costi di rogito legati all'acquisto dell'immobile (stesura contratti, title insurance, title search, registrazione del titolo presso la Contea di riferimento, gli emolumenti della Title company e molto altro ancora).



Quale deve essere la causale del pagamento che farò dal mio Paese agli Stati Uniti?

La causale varia a seconda delle modalità di acquisto. Nel caso di LLC può essere sufficiente indicare come oggetto "Conferimento capitale sociale (NOME SOCIETA')".



A chi deve essere fatto il pagamento dei \$4.000 e riceverò poi una ricevuta/fattura del pagamento?

OPISAS vi fornirà le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento. Non appena il pagamento sarà ricevuto verrà emessa regolare fattura a nome della LLC che verrà formata così da poter detrarre tale costo in fase di dichiarazione dei redditi.




A chi devo pagare il totale del prezzo di acquisto dell'immobile?

Il totale del prezzo di acquisto dovrà essere versato sull'Escrow Account della Title Company.




Come faccio ad essere sicuro circa i fondi che mando per l'acquisto dell'immobile? Che garanzie ho?


In queste operazioni è il sistema americano a prevedere l'utilizzo di un Escrow Account. L'Escrow Account è un contratto tra due soggetti in base al quale le parti contraenti affidano ad un terzo soggetto il mandato per regolare la compravendita di beni mobili e immobili. Una volta stipulato il contratto di Escrow Account, le parti depositano presso il terzo il bene o il documento oggetto della transazione e il suo controvalore in denaro. Il bene o la somma depositata viene amministrata per conto del depositante fino al momento in cui sarà consegnata al compratore.

 Devo far transitare i fondi dal conto corrente societario americano o posso inviare i fondi direttamente alla Title Company?

E' sufficiente inviare i fondi direttamente alla Title Company.

 Come posso essere certo che il titolo di priorità dell'immobile sia pulito e che non ci siano pendenze sull'immobile che sto per acquistare?

Nei costi di rogito viene inclusa anche la Title Insurance. La Title Insurance è un'assicurazione rilasciata dalla Title Company che garantisce la trasparenza del titolo e l'assenza di eventuali pendenze. Questo strumento vi garantirà una copertura, anche futura, per qualsiasi situazione sia legata al titolo di proprietà; infatti, sarà la Title Company a dover rispondere giuridicamente.

 Dove e come posso controllare che il titolo di proprietà sia effettivamente a nome mio a rogito avvenuto?

Negli Stati Uniti il Catasto è online e ogni Contea ha una propria sezione di riferimento. Questo vi consentirà, una volta avvenuto il rogito, di verificare tutte le informazioni direttamente dal vostro computer. Normalmente le tempistiche possono variare da Contea a Contea.



In America quali sono le assicurazioni che tutelano gli immobili?

Negli Stati Uniti esistono due principali tipologie di assicurazione che si possono stipulare sugli immobili. La prima sulla struttura dell'edificio e su tutte le parti comuni, la seconda sull'immobile stesso.

I complessi residenziali (Condo) devono prevedere un importo minimo di copertura assicurativa attraverso una polizza master, che si differenzia dalla polizza di assicurazione che va stipulata per la vostra unità.

L'assicurazione del complesso residenziale copre le richieste di risarcimento per lavori o riparazioni importanti delle parti comuni del complesso dopo un avverso evento atmosferico. La tipologia di avversità comprese sono delineate nella polizza assicurativa e possono includere catastrofi naturali, uragani, terremoti, inondazioni, incendi e atti vandalici. Gli oggetti coperti dalla polizza generalmente variano da complesso a complesso e in base alla legge statale. L'assicurazione di responsabilità civile protegge l'associazione (HOA – Homeowners Association) da richieste di risarcimento per lesioni personali o danni alla proprietà per le quali l'associazione è legalmente responsabile. L'assicurazione della HOA o della COA non copre gli oggetti personali del proprietario o dell'inquilino. La vostra polizza assicurativa personale non copre l'inquilino o la HOA/COA.

Per quanto riguarda invece la polizza assicurativa sul singolo immobile è necessario stipulare una polizza privata che può prevedere diverse casistiche.

Sebbene le polizze possono variare, i principali danni coperti dall'assicurazione sulla casa sono i seguenti:

- Danni o perdita della casa stessa, così come altre strutture situate sul terreno (perdite dovute alla rottura delle tubature, perdite dell'impianto di condizionamento, incendi);
- Danni o perdita di oggetti personali all'interno della proprietà e di altre strutture;
- Lesioni o danni a terzi (solitamente ospiti o chiunque altro venga a casa vostra).



In che cosa consiste l'assicurazione della Homeowners Association (HOA) o Condominium Owners Association (COA)?

La Homeowner Association (conosciuta come HOA) è un'organizzazione che supervisiona lo sviluppo del complesso residenziale, il complesso residenziale stesso, o qualsiasi altra sottodivisione, dove i membri di tale associazione sono responsabili di creare e far rispettare le regole. Spesso tali associazioni riscuotono una tassa, o una quota, al fine di coprire i costi di manutenzione delle aree comuni, quali parchi e piscine.

La Homeowner Association è intesa a tutelare l'associazione stessa, i suoi membri e l'esterno del complesso, incluso il tetto e i suoi beni (se presenti) da danni arrecati dalla proprietà stessa e da richieste di risarcimento. Tuttavia, l'assicurazione dell'associazione può aiutare ad evitare molti dei problemi più comuni affrontati normalmente dai complessi residenziali.



Che tipologia di danni è coperta dall'assicurazione della Homeowners Association?

I complessi residenziali devono prevedere un importo minimo di copertura assicurativa attraverso una polizza master, che si differenzia dalla polizza di assicurazione che va stipulata per la vostra unità abitativa.

L'assicurazione del complesso residenziale copre le richieste di risarcimento per lavori o riparazioni importanti delle parti comuni del complesso dopo un avverso evento atmosferico. La tipologia di avversità comprese sono delineate nella polizza assicurativa e possono includere catastrofi naturali, uragani, terremoti, inondazioni, incendi e atti vandalici. Gli oggetti coperti dalla polizza generalmente variano da complesso a complesso e in base alla legge statale.

L'assicurazione di responsabilità civile protegge l'associazione da richieste di risarcimento per lesioni personali o danni alla proprietà per le quali l'associazione è legalmente responsabile.

L'assicurazione della HOA o della COA non copre gli oggetti personali del proprietario o dell'inquilino. La vostra polizza assicurativa personale non copre l'inquilino o la HOA/COA.



Dovrei stipulare un'assicurazione privata sulla casa?

La scelta spetta a voi, ad ogni modo la maggior parte delle Società di Gestione richiedono ci sia un'assicurazione per la tutela di tutti, inclusa la Società di Gestione stessa. È consigliabile stipulare un'assicurazione sulla casa per proteggere il vostro investimento in caso di calamità naturali, incendi, fulmini, uragani o altre circostanze. È inoltre consigliabile verificare con la vostra compagnia di assicurazioni cosa è e cosa non è coperto dalla polizza.



E' davvero necessario avere un'assicurazione sulla proprietà? Gli Stati Uniti prevedono che questa sia obbligatoria? Posso conoscere i costi indicativi?

Non è obbligatorio sottoscrivere un'assicurazione, ovviamente è fortemente consigliabile. Per conoscere i costi indicativi è necessario richiedere un preventivo ad hoc. A seconda della tipologia di immobile i costi possono variare.



Devo occuparmi io di sottoscrivere una polizza assicurativa o ci pensate voi?

OPISAS è a Vostra disposizione, qualora lo desideriate, per supportarvi e consigliarvi la migliore soluzione adatta al vostro caso e che meglio tuteli i vostri interessi.



Che tipologia di danni è coperta dall'assicurazione sulla casa?

Sebbene le polizze possono variare, i principali danni coperti dall'assicurazione sulla casa sono i seguenti:

- Danni o perdita della casa stessa, così come altre strutture situate sul terreno; (perdite dovute alla rottura delle tubature, perdite dell'impianto di condizionamento, incendi)
- Danni o perdita di oggetti personali all'interno della proprietà e di altre strutture
- Lesioni o danni a terzi (solitamente ospiti o chiunque altro venga a casa vostra).



Quali sono le competenze della società che gestisce il mio immobile? Devo sottoscrivere un contratto con loro o è OPISAS a sottoscrivere un accordo?

Le società che si occupano di gestione degli immobili si chiamano Property Management. Queste sono società strutturate che si occupano esclusivamente di tutti gli aspetti connessi alla gestione e al mantenimento della proprietà. Le competenze di queste società sono davvero complete, infatti, si occupano di riscossione affitti, pagamento delle utenze, trasferimento della rendita netta sul conto corrente del proprietario, ispezioni semestrali dell'immobile, manutenzione e lavori straordinari e necessari, invio di chiari report mensili e qualunque altro aspetto connesso. Il contratto deve essere siglato tra proprietario e la società di Property Management. OPISAS, dopo aver collaborato e testato in prima persona le società di Property Management sarà lieta di individuare e segnalarvi la soluzione più seria e affidabile.



Chi sarà il mio interlocutore dopo l'acquisto per qualsiasi tipo di problematica relativa all'immobile acquistato?

OPISAS sarà al vostro fianco per supportarvi durante l'intero processo che va dall'acquisto alla rivendita dell'immobile.



Cosa succede se si rompe una tubatura nell'immobile ed è necessario effettuare dei lavori?

I proprietari di un immobile possono rivolgersi ad una società di Property Management. Queste società si occupano della supervisione di tutti gli aspetti di un immobile per conto del proprietario, ad esempio degli aspetti amministrativi piuttosto che della gestione e manutenzione dell'immobile. OPISAS collabora con le migliori società del settore che possono occuparsi in loco di qualsiasi operazione ad un prezzo davvero conveniente grazie alle convezioni.



Come mai molte proprietà hanno un costo di property management a \$0?

OPISAS preferisce affittare le proprietà ad un valore leggermente più basso ma a buoni inquilini, perciò diamo il primo anno di property management gratuito per compensare questa differenza che in gran parte dei casi si ribilancia dall'aumento dei canoni al termine di contratto locazione che dura normalmente 1 anno.



Cosa includono le spese condominiali (HOA)?

Per i condomini in genere, inclusi anche quelli di lusso, le HOA (Home Owner Association) includono: la manutenzione delle aree comuni e degli spazi verdi, l'assicurazione per le aree comuni, le spese sostenute per il servizio di guardia all'ingresso, l'utilizzo dei campi da tennis, la palestra, la sauna, l'area barbeque, l'idromassaggio, il posto barca e molti altri. Quindi i servizi presenti all'interno del condominio determinano le spese condominiali. Ad eccezione delle locazioni per brevissimi periodi sarà l'inquilino a pagare tutte le spese relative alle forniture dei consumi variabili come elettricità, telefono, televisione e internet. Mentre tutte le altre spese come acqua, rifiuti e le spese condominiali rimangono a carico del proprietario. Nel caso di una casa singola anche questi ultimi costi saranno pagati dall'inquilino.



Una volta affittato, come fa l'inquilino a pagare l'affitto?

L'inquilino paga la Società di Gestione che provvederà al pagamento delle utenze, spese condominiali e property taxes a fine anno oltre alla riscossione degli affitti. La Società di Gestione provvederà a trasferire i fondi sul conto corrente del proprietario su base mensile o come verrà indicato dal proprietario oltre ad inviare un chiaro report, consuntivo costi/guadagni.



La mia preoccupazione è che l'appartamento rimanga sfitto per troppo tempo, chi mi garantisce che si affitti?

Gli immobili che OPISAS propone sono stati selezionati per zona, caratteristiche e molti altri parametri che garantiscono un affitto in tempi brevissimi, sempre se l'appartamento non è già affittato come in gran parte dei casi.



Posso affittare la casa settimanalmente o mensilmente?

Questo è regolamentato dal comune e dal condominio, ad esempio:

il 9 GIUGNO 2010 il comune di MIAMI BEACH ha votato contro gli affitti a breve termine. Il comune di Miami Beach è suddiviso in varie zone (piano regolatore) tra cui le zone nelle quali sono permessi gli esercizi commerciali e le aree residenziali.

Ci sono tre tipi di aree residenziali:

RM-1: Residential Multifamily, low density. Rientrano in genere in questa zona tutti gli appartamenti e le case nelle avenues e nelle strade dalla Drexel Avenue fino a Bay Road (andando ad ovest verso la baia). Nella RM-1 è vietato affittare appartamenti per meno di 6 mesi.

RM-2: Residential Multifamily, medium density. Rientrano in genere in questa zona tutti gli appartamenti sulla Washington e sulla Collins Avenue. Nella RM-2 è permesso affittare per meno di 6 mesi.

RM-3: Residential Multifamily, high density. Rientrano in genere in questa zona tutti gli appartamenti sulla Ocean Drive. Nella RM-3 è permesso affittare per meno di 6 mesi.



Cosa succede se l'inquilino non paga l'affitto?

La legge negli Stati Uniti è molto chiara e tutela il proprietario al 100%, se un inquilino non paga l'affitto avviene lo sfratto, procedura molto veloce che richiede mediamente non più di 34 giorni.

Nello specifico lo sfratto può avvenire per 3 motivi:

- In caso di mancato pagamento dell'affitto. Per contratto ci sono in genere dai 3 ai 5 giorni di grazia e una penale di \$50. Se l'inquilino non paga entro il tempo stabilito, il proprietario (la Società di Gestione curerà questo aspetto per voi) può inviare per posta una raccomandata con ricevuta di ritorno o affiggere sulla porta dell'inquilino un avviso esortando il pagamento dell'affitto entro 3 giorni (sabato, domenica e festività escluse), specificando il totale dell'affitto dovuto o di evacuare l'appartamento. In caso contrario il proprietario può proseguire con le pratiche per lo sfratto tramite un avvocato o recandosi direttamente in tribunale.
- Per aver violato il contratto e le leggi dello Statuto.
- Per abbandono. Abbandono in questo caso è inteso assentarsi per metà mese senza aver pagato l'affitto e senza aver avvisato per iscritto il proprietario dell'assenza.

Le procedure di sfratto prevedono:

Un avviso di sfratto per iscritto in caso di mancato pagamento dell'affitto. L'inquilino ha 3 giorni di tempo per rettificare o per evacuare la proprietà.

Passati i 3 giorni il proprietario sporge una querela e cita l'inquilino in tribunale. La Società di Gestione inizierà tutte le procedure per il cliente dopo averlo avvertito.

Ricevuta la citazione, l'inquilino ha 5 giorni lavorativi per rispondere in sua difesa presso il tribunale e per poter esporre il caso anche se è obbligato a depositare, sempre presso il tribunale, il totale dell'affitto dovuto.

Se l'inquilino non risponde alla citazione, il giudice autorizzerà lo sceriffo a sfrattare l'inquilino. Se risponde alla citazione, verrà fissata una data per l'udienza.

Se all'udienza l'inquilino perde il caso, l'inquilino dovrà pagare il doppio dell'affitto dovuto, le spese del tribunale ed eventuali onorari dell'avvocato del proprietario. Se l'inquilino non appare all'udienza, perde automaticamente il caso.

Se il proprietario vince il caso, il giudice emette un mandato allo sceriffo il quale autorizza il proprietario ad impossessarsi dell'appartamento il quale avviene solo dopo 24 ore, dopo aver affisso un avviso nel condominio dell'avvenuto sfratto. A questo punto il proprietario o l'amministratore può legalmente cambiare la serratura e, dopo 48 dall'avviso dello sceriffo, potrà impossessarsi di eventuali effetti personali che possono essere venduti per recuperare l'affitto e altre spese.



Che durata hanno i contratti di affitto?

Ogni stato americano determina una durata massima dei contratti di affitto: ad esempio in Florida il massimo è 1 anno, questo non vuol dire che l'inquilino uscirà trascorsi 12 mesi, ma ogni anno verranno rinegoziati i termini del contratto. Questo fattore gioca a vantaggio del proprietario in relazione al trend del mercato immobiliare americano, con particolare riferimento al mercato locatizio e alla conseguente possibilità, da parte del proprietario, di rinegoziare il canone d'affitto secondo valori più vantaggiosi.



In quali provvedimenti e problematiche può incappare chi sostiene: «Non importa cosa dice il condominio o il comune, io lo affitto tutte le volte che voglio».

Lo Statuto dei vari stati USA, autorizza i condomini ad applicare una multa al proprietario di un minimo di \$100 al giorno fino a un massimo di \$1000, a chi non rispetta la regolamentazione. Se la multa non viene pagata e la regolamentazione non viene rispettata, il condominio ha il diritto di sporgere denuncia tramite avvocato e addirittura espropriare l'appartamento. Va ribadito che il comune ha l'autorità di imporre una multa che può arrivare fino a svariate migliaia di dollari, oltre al fatto che il trasgressore dovrà presentarsi in tribunale.



Gli appartamenti vengono affittati arredati?

Gli appartamenti vengono quasi sempre affittati senza l'arredamento. Gli immobili arredati in genere sono quelli destinati agli affitti a breve termine laddove viene consentito dal condominio e dal comune. Per gli affitti annuali è conveniente affittare l'immobile senza arredamento in quanto è consuetudine che l'affittuario arredi l'immobile con il suo arredamento, ad eccezione del bagno e della cucina.



Dalle immagini delle proposte che mi avete inviato sembra che quasi tutte le proprietà siano arredate, significa che vengono vendute complete dei mobili?

La maggior parte degli immobili vengono venduti senza l'arredamento, a meno che diversamente specificato. Il motivo per cui molti appartamenti sono arredati è perché i mobili sono dell'inquilino.

05

Rivendita immobile



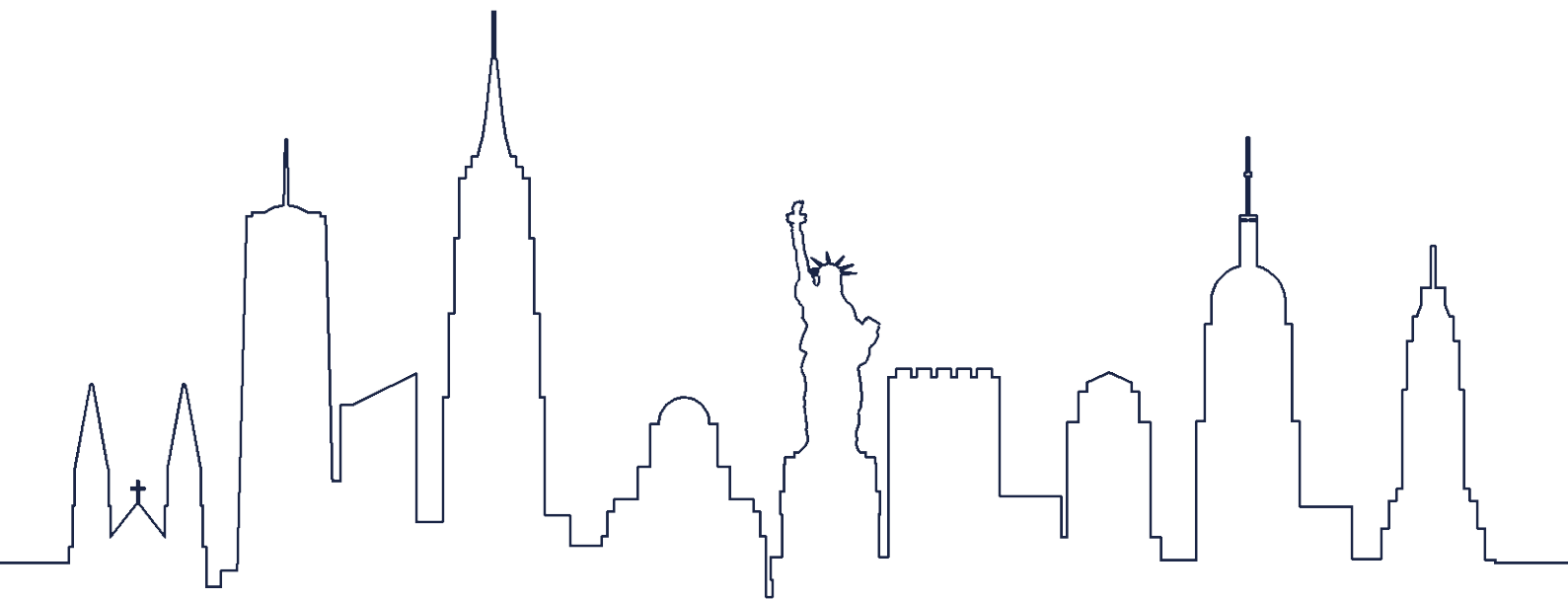
Chi si occupa della futura rivendita dell'immobile?

Il personale di OPISAS ti assisterà e ti guiderà attraverso il processo di rivendita, dandoti un quadro aggiornato del valore di mercato effettivo della proprietà.



Una volta rivenduto l'immobile la mia società deve essere chiusa o posso tenerla ancora attiva considerando la possibilità di altri investimenti?

Non ci sono problemi, la società può rimanere attiva se si desiderano fare altri investimenti, tuttavia bisogna sempre prendere in considerazione il rapporto tra costi/benefici.



COPYRIGHT © OPISAS. ALL RIGHTS RESERVED.

DISCLAIMER. To the best of our knowledge, the information contained herein is accurate and reliable as of the date of publication; however, we do not assume any liability whatsoever for the accuracy and completeness of the above information. OPISAS makes no warranties which extend beyond the description contained herein. Information is also provided with the understanding that OPISAS do not provide legal activities, accounting. OPISAS disclaim any liability, personal risk or loss or other wise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document. This is an unofficial guide about bank accounts in the Usa. Opisas is not associated or affiliated with Bank of America. No infringement on Bank of America is intended, Opisas does not make any claim to any intellectual property rights associated with Bank of America or any of the other third parties mentioned in this guide.