



## **I CONSIGLI DEL PROFESSIONISTA:** **REGOLE DI ACQUISTO**

Per capire meglio come muoversi all'interno del mercato immobiliare di New York, abbiamo intervistato l'Avv. Filippo Cinotti, legale esperto in ambito real estate.

### **Quali sono gli step principali per acquistare un immobile a New York, in particolare dal punto di vista legale?**

Il primo passo per l'acquisto di un appartamento a New York è condurre la cosiddetta *due diligence* (verifica dei dati), negoziando i termini dell'accordo di vendita e di acquisto. Il processo di *due diligence* richiede generalmente una revisione dei documenti del condominio (o della Cooperativa, a seconda del tipo di proprietà) e delle sue modifiche, i più recenti bilanci verificati del Condominio/Cooperativa con particolare attenzione al valore dei fondi di riserva e del flusso netto di cassa, nonché ai verbali del consiglio.

Inoltre, è importante controllare i registri del *New Department of Buildings* per assicurarsi che non ci siano permessi aperti per eventuali lavori all'interno dell'appartamento o che non sia stato effettuato alcun lavoro senza permesso. Dopo la conclusione delle *due diligence* e la firma del contratto di vendita e acquisto, le parti sono tenute a presentare domanda al *Condominium Board* (Consiglio del condominio) al fine di ottenere l'accettazione da parte di quest'ultimo.

Se l'appartamento si trova all'interno di una Cooperativa, il consiglio ha infatti il diritto di approvare o rifiutare la domanda di vendita e acquisto dopo aver effettuato le proprie valutazioni. In questo caso, l'acquirente è normalmente soggetto ad un colloquio personale. Se l'acquisto dell'appartamento è invece soggetto a finanziamenti, l'acquirente ha normalmente 45 giorni per procurare la cosiddetta *commitment letter* (lettera di approvazione) dalla banca. Se la banca rifiuta la domanda di mutuo dell'acquirente entro tale termine, l'acquirente può ritirare l'offerta senza dover pagare la penale. L'acquisizione è finalizzata alla cosiddetta *closing of title* (chiusura del titolo), che coincide con il trasferimento del titolo all'appartamento (o alle azioni assegnate all'appartamento in caso di acquisto all'interno di una cooperativa), il pagamento del saldo del prezzo di acquisto e l'emissione di una polizza assicurativa sul titolo di proprietà denominata *title insurance* (titolo assicurativo).



### Quanto dura solitamente il processo di acquisto?

In caso di pagamento in contanti, la data di scadenza è fissata solitamente a 30 giorni dal momento in cui l'accordo di vendita e acquisto sia stato firmato da ambo le parti. In caso di vendita e di acquisto soggetti a finanziamenti ipotecari, un periodo di tempo realistico è di 60 giorni.

### Quali sono le garanzie per chi acquista?

Alla chiusura del contratto, il diritto di proprietà è coperto dalla cosiddetta *title insurance policy* (polizza di assicurazione del titolo), che rappresenta una forma di assicurazione di indennizzo che assicura eventuali perdite finanziarie dovute a imperfezioni nei titoli delle proprietà immobiliari e dall'invalidità o dall'inapplicabilità dei prestiti ipotecari. Questa forma di assicurazione, peculiare negli Stati Uniti, non è invece comune ad altri paesi cosiddetti di "diritto civile" inclusa l'Italia.

### Quali sono le tasse che si pagano al momento dell'acquisto?

Il venditore normalmente paga solitamente la tassa di trasferimento allo Stato di New York pari allo 0,4% del prezzo di vendita. Per quanto riguarda invece gli immobili residenziali con un prezzo di acquisto superiore a \$ 500.000, il venditore paga una tassa di trasferimento alla città di New York pari all'1,425 % del prezzo di vendita.

D'altro canto, l'acquirente normalmente non paga alcuna tassa, ad eccezione della cosiddetta *mansion tax* (tassa di proprietà), pari all'1% del prezzo d'acquisto, da versare allo Stato di New York se il prezzo d'acquisto dell'appartamento è di 1 milione di dollari o più. Se il prezzo di acquisto è inferiore a 1 milione di dollari, la tassa non viene applicata.



Avv. Filippo Cinotti

### Particolari benefici ad acquistare tramite professionisti?

È altamente consigliabile che i potenziali acquirenti di immobili a New York utilizzino broker e avvocati competenti e preparati al fine di identificare con precisione l'investimento corretto e assicurarsi che non ci saranno sorprese spiacevoli.