



I CONSIGLI DEL PROFESSIONISTA: REGOLE DI ACQUISTO

Per capire meglio come muoversi all'interno del mercato immobiliare di Miami, abbiamo intervistato l'Avv. Antonio L. Roca, legale esperto in ambito real estate.

Quali sono gli elementi principali del processo di acquisto di un immobile a Miami?

Innanzitutto, gli elementi necessari per la buona riuscita di un investimento sono tre:

- 1) Affiancamento di un agente immobiliare affidabile;
- 2) Intervento dell'Avvocato;
- 3) Creazione della struttura societaria che affianchi l'acquisto.

Normalmente, tra la firma preliminare e la chiusura del contratto intercorre un periodo di 30 giorni. I primi 15 giorni sono un periodo d'ispezione. Infatti, poiché il venditore non ha bisogno di dare nessun credito per eventuali riparazioni, l'immobile viene acquistato così com'è. In cambio, viene data la possibilità all'acquirente di fare delle ispezioni tramite un perito. Nel caso in cui vengano riscontrati dei problemi, il contratto può essere rescisso entro i primi 15 giorni, senza penali e con il rimborso della caparra.

È importante strutturare con cautela l'investimento prima dell'acquisto dell'immobile, valutando se dotarsi di uno strumento societario ed eventualmente che tipologia di società costituire (*LLC* o *Corporate*) affinché risulti efficiente fiscalmente per il dato investimento.

Mentre vengono fatte le ispezioni, l'avvocato avvia la ricerca catastale per verificare che non ci siano modifiche non registrate, impegni catastali o mutui, e che vengano messi a rogito nel caso siano presenti tali inconvenienti. La caparra rimane vincolata in conto fiduciario, garantendo il buon fine dell'acquisto.

Al termine della ricerca catastale il cliente manda il saldo dell'atto in conto fiduciario. Così, quando l'avvocato ha tutto il denaro provvede a pagare eventuali mutui e a far avere il netto al venditore.



Perché rivolgersi all'avvocato nel corso di un acquisto immobiliare e in cosa consiste la figura dell'*escrow agent*?

Rivolgersi tempestivamente all'avvocato è importante perché spesso vengono fatti investimenti “fai da te”, senza accorgersi di problemi catastali dell'immobile oppure adottando una tipologia società che grava l'investitore di maggiori costi fiscali o tasse di successione.

La presenza dell'avvocato non solo protegge e tutela gli interessi dell'acquirente/venditore, ma permette di curare la pratica in modo che non venga acquistato un immobile con problemi occulti. Negli Stati Uniti infatti l'avvocato svolge funzioni che in Italia sono svolte dai notai. Questa figura, chiamata *escrow agent*, tiene la caparra su un conto fiduciario in garanzia del contratto (*escrow account*), rappresentando una persona di fiducia responsabile davanti allo Stato per il denaro versato dai clienti. Infine si occupa di tutta la parte catastale e della registrazione degli atti.

In cosa consistono i diversi tipi di società per l'acquisto?

Possono essere costituite due tipologie di società: *LLC* o *Corporate*. Entrambi i tipi di società si basano sulla responsabilità limitata; la differenza sta nelle conseguenze fiscali. Ad esempio, la *Corporate* prevede una tassazione più elevata ma, in base a come viene strutturata possono essere evitate tasse di successione. Questo soprattutto in presenza di capitali importanti. Dunque bisogna muoversi a seconda del tipo di investimento e di esigenza del cliente, determinare se la società sarà controllata da una società italiana o da una persona fisica, quali saranno le conseguenze fiscali e in che modo usufruire delle convenzioni bilaterali Italia/USA per prevenire la doppia tassazione.

Nello specifico, la *LLC* fornisce diverse agevolazioni fiscali; quando le azioni della *LLC* sono intestate a persone fisiche e l'immobile viene rivenduto almeno un anno dopo si paga il 20% sulla plusvalenza. La tassa di successione varia dal 18% al 47% del valore dell'immobile.

Per quanto riguarda la *corporate*, sulla rivendita si paga dal 20% al 40% sulla plusvalenza generata con un calcolo “a scaglioni”. Quando le azioni della *corporate* sono intestate a una società non americana la tassa di successione è pari a zero.



Avv. Antonio L. Roca