

## REDDITIVITA' DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI A MANHATTAN

Il ritorno locativo netto (Return on Investment o ROI) e' uguale a

(canone d' affitto annuale – meno spese ricorrenti prevedibili) / prezzo d'acquisto; le spese ricorrenti prevedibili, almeno in buona approssimazione, sono rappresentate da: costi condominiali (cc), imposte comunali (ret), costi di gestione e assicurazione. Un'analisi piu' precisa richiede ulteriori deduzioni che riflettano i periodi di affitto e le manutenzioni periodiche.

Nel primo anno, per gli immobili residenziali il ROI iniziale varia tra l'1% (immobili di grande prestigio) e il 4% (immobili popolari)

Occorre pero' notare subito che, a differenza di quanto avviene in Italia dove le locazioni residenziali sono 'ingessate' per 8 anni con aumenti minori del costo della vita, le locazioni a New York (salvo casi particolari che non riguardano i nostri investitori) sono libere e possono essere incrementate annualmente cosi' che il reddito locativo iniziale dopo 8 anni potrebbe essere piu' che raddoppiato, ma la tendenza puo' anche essere al ribasso, (su base storica, l'incremento medio delle locazioni su un periodo di 50 anni e' stato del 3% - ndr 2020 il dato e' da verificare)

In generale il ritorno locativo e' piu' alto per appartamenti piu' piccoli e di minor qualita' e viceversa piu' basso per appartamenti grandi e di livello piu' alto. Simili considerazioni riguardano il valore della vista dove il valore locativo non e' proporzionale al maggior costo di comprare un appartamento piu' panoramico.

Oltre al ritorno locativo occorre considerare il ritorno implicito legato all'incremento di valore delle residenze nel tempo – su base storica questo corrisponde mediamente ad un 3% annuo(ndr 2020 tbv = to be verified).

**Quindi sommando il ritorno da plusvalenza a quello locativo medio, il rendimento di un appartamento a Manhattan varia tra il 5 e il 7% pretasse e – in primissima approssimazione del 5% after tax.**

(Nell'affrontare gli aspetti fiscali occorre tener presente la durata dell'investimento, l'effetto dell'amortamento (3.7% per 27 anni) che e' deducibile dai redditi pretasse, la diversa tassazione dei redditi da plusvalenza da quelli locativi correnti, la possibilita' di posticipare il

## Vivaldi Real Estate, Ltd.

pagamento delle tasse sulla plusvalenza attraverso il meccanismo del 1031 exchange che richiede il reinvestimento dei proventi in altri immobili a reddito o in fondi speciali detti TIC (tenancy in common)

### STRUTTURA D'ACQUISTO

Premesso che e' sempre necessario consultare un avvocato e spesso anche un commercialista prima di decidere la struttura di acquisto, di seguito indichero' le due categorie piu' comuni/

La modalita' piu' comune d'acquisto tra i nostri clienti e' stata quella di costituire una *Limited Liability Company* ad hoc il costo di costituzione e' di circa \$ 4000 e la gestione annuale varia tra i 2,000 e i 2,500 dollari a seconda del numero dei costituenti (ndr 2020 oggi alcuni grandi studi chiedono fino a \$ 4500, e' un elemento da considerare nel decidere se usare fiscalista e commercialista dello stesso studio o affidare la contabilita' a studi di minor pretesa)

I vantaggi delle LLC sono legati al planning delle tasse di successione e alla limitazione della responsabilita' civile (che e' limitata al valore del bene posseduto dalla LLC). Inoltre la LLC consente una certa privacy (i dati di registro sono pubblici e non tutti desiderano vedere il proprio nome e cognome in questi data base)

Gli svantaggi sono legati alla maggior difficolta' ad ottenere un mutuo, e alla non perfetta privacy.

L'altra possibilita' e' quella di comprare a nome proprio, e' spesso il metodo piu' economico sia in fase iniziale che nel corso della vita dell'investimento e permette un piu' facile accesso al credito.

Per contro puo' risultare penalizzante in caso di successione ereditaria e o di grave responsabilita' civile che potrebbe portare alla perdita non solo del bene, ma anche di altre proprieta' personali se non si ha una adeguata assicurazione di responsabilita' civile.

## Vivaldi Real Estate, Ltd.

L'assunzione di una polizza vita ad hoc puo' neutralizzare il costo delle imposte di successione ad un costo competitivo rispetto alla costituzione di strutture piu' complesse. La Vivaldi Property Management ([vpmnyc.com](http://vpmnyc.com)) assiste i propri clienti nella scelta delle coperture assicurative che compensino ragionevolmente rischi e costi, prospettando le soluzioni offerte da diversi broker e compagnie assicurative.