

Breve Guida alle Imposte sull'Acquisto di Immobili a New York

Comprare e vendere proprietà immobiliari nello Stato di New York comporta il pagamento, da parte del venditore, di un'imposta sulla compravendita; anche altre imposte possono eventualmente trovare applicazione in base al tipo di proprietà venduta, al luogo in cui questa è situata e nel caso in cui venga iscritta un'ipoteca. Qui di seguito è fornita una breve guida alle imposte che potrebbero trovare applicazione.

Imposta sulla compravendita di immobili - Stato di New York – Questa imposta è dovuta a seguito della compravendita di un immobile (sia a scopo abitativo che commerciale) nello Stato di New York ad un'aliquota pari al 0,4% del prezzo lordo pagato per l'immobile. L'imposta grava sul venditore.

Mansion Tax - Stato di New York – Questa imposta è dovuta in seguito alla compravendita di immobili ad uso residenziale (quali, ad es., abitazioni mono o pluri familiari, singoli appartamenti facenti parte di una cooperativa e singole unità condominiali ad uso abitativo) nel caso in cui il prezzo di vendita è pari o supera \$1.000.000. L'aliquota è pari al 1% del prezzo lordo. L'imposta grava sull'acquirente.

Imposta ipotecaria – L'imposta è dovuta a seguito dell'iscrizione di un'ipoteca su di un immobile situato nello Stato di New York. L'aliquota dipende dalla località dove la proprietà è ubicata ed è, in genere, compresa tra il 1% e il 2,8% dell'ammontare totale dell'ipoteca. Per immobili ad uso residenziale situati a New York City, l'aliquota è pari al 2,175% dell'ammontare dell'ipoteca, quando questa è a garanzia di un prestito pari o superiore a \$500.000. Solitamente, l'imposta grava sull'acquirente, ad eccezione di casi particolari in cui parte dell'imposta è a carico del creditore ipotecario.

Imposta sulla vendita di immobili - New York City – L'imposta è dovuta per le compravendite di immobili situati a New York City. L'aliquota dipende dal tipo di proprietà venduta e dal prezzo pagato. Nel caso di vendite di immobili ad uso residenziale il cui prezzo è superiore a \$500.000, l'aliquota è pari al 1,425% del prezzo lordo. Nel caso, invece, di immobili ad uso commerciale ceduti ad un prezzo superiore a \$500.000, l'aliquota è pari al 2,625% del prezzo lordo. L'imposta è pagata dal venditore.

Imposta sulla vendita di immobili - Peconic Bay (Hamptons) – Dal 1 luglio 1998 fino al 31 dicembre 2010, ogni città nella regione di Peconic Bay, incluse East Hampton, Riverhead, Shelter Island, Southampton, e Southold, è autorizzata ad imporre, con un apposito provvedimento legislativo, l'applicazione di un'imposta su ogni trasferimento immobiliare o transazione relativa ad un immobile quando il corrispettivo è superiore a \$500.000. L'aliquota è pari al 2% del prezzo. L'imposta è pagata dal compratore.

Imposta federale sulle plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili – A seguito della vendita di un immobile situato nello Stato di New York, il venditore persona fisica (statunitense o straniero) è tenuto a versare un'imposta federale sulla plusvalenza (correntemente del 15%) realizzata dalla vendita. Se il venditore è una società, l'aliquota sarà maggiore (circa il 45%). Se il venditore è un soggetto straniero, l'acquirente deve trattenere e versare il 10% del prezzo di acquisto lordo al IRS, salvo sia fornita documentazione appropriata da parte del venditore.

Imposta sul reddito realizzato dalla cessione di immobili - Stato di New York – A seguito della vendita di immobile situato nello Stato di New York, il venditore (statunitense o straniero) dovrà sopportare l'imposta sui redditi rispetto alla plusvalenza realizzata da tale vendita. L'aliquota massima applicabile nel caso di persone fisiche è del 6,85%.

Noi assistiamo i nostri clienti nei loro acquisti e vendite di immobili residenziali. Negli Stati Uniti, ci prendiamo cura delle problematiche relative a tutti i tipi di transazioni riguardanti condomini e co-op; nel Regno Unito, abbiamo un gruppo che si occupa di proprietà immobiliari. Nei nostri otto uffici nelle varie località nel mondo, offriamo una consulenza focalizzata sul cliente che ci consente di risolvere specifici problemi relativi a proprietà di particolare valore, incluse gare d'asta e investigazioni su diritti di sviluppo. Clienti internazionali e prestigiosi beneficiano della nostra strategia di pianificazione fiscale applicata a contratti su proprietà residenziali e della nostra familiarità con il mercato locale.

Per ulteriori informazioni...

James Carolan james.carolan@withers.us.com +1 212 848 9800
Head of US Real Estate

Roberta Crivellaro roberta.crivellaro@withersworldwide.com +39 02 290 6601
Head of Italian Desk

Il contenuto di questo documento non costituisce consulenza legale. E' opportuno rivolgersi ad un legale prima di acquistare immobili negli Stati Uniti.