

## **Struttura dei costi relativi ad un investimento immobiliare a Manhattan per un individuo** (I costi per le società possono essere leggermente più alti)

**Le tasse** che ricadono su un investimento immobiliare a New York sono cinque:

- 1) **Transfer tax** – viene pagata dall'acquirente solo quando si vende e' un promotore (e quindi si tratta di un nuovo palazzo o di un primo frazionamento) – Negli appartamenti acquistati da una rivendita ( 'pre-owned') – la tassa e' pagata dal venditore – L'importo , comprensivo di tassazione locale, statale e federale e' di circa il 2% e si paga una sola volta alla stipula
- 2) Se il bene compravenduto e' scambiato a un prezzo uguale o superiore al milione di dollari, alla tassa di trasferimento si aggiunge la ' mansion tax ' pari all'1% del prezzo di vendita; la **Mansion tax** e' pagata sempre da chi acquista e si paga una sola volta alla stipula
- 3) Tasse locali o Real Estate Tax, note come **R.E. Tax** (equivalenti dell'ICI)– sono pagate semestralmente dal proprietario; il loro importo varia a seconda dell'ampiezza dell'appartamento, del lusso del palazzo, della posizione dello stabile. In alcuni nuovi palazzi – o in palazzi totalmente ristrutturati - e' possibile usufruire di un abbattimento decennale delle tasse che risultano quindi molto basse (questo abbattimento e' indicato con il codice 421 A ) - in media le tasse immobiliari in un palazzo di lusso variano tra i 90 e i 100 \$/mq per anno.
- 4) Tasse sul reddito (**Income Tax**): Le tasse sul reddito vengono pagate annualmente solo sulle proprietà messe a reddito e calcolate deducendo dal reddito lordo (canoni di locazione)
  - tutti gli interessi passivi,
  - un ammortamento pari al 3,7% annuo del costo di acquisto per i primi 27 anni;
  - tutte le spese di gestione, comprese spese condominiali, amministrative, riparazioni correnti, eventuali spese telefoniche, di viaggio, legali, pubblicitarie,
  - tasse locali, etc. –In genere la somma di tutte le deduzioni rende il reddito imponibile molto basso se non nullo. Su questo (eventuale) reddito imponibile si pagano le tasse sul reddito che variano dal 28% al 37% - In Italia la legge richiede che il reddito imponibile, calcolato secondo la legge fiscale americana, quindi in genere molto limitato, sia denunciato in dichiarazione dei redditi unitamente alle eventuali tasse già pagate negli USA.
- 5) Tassazione della Plusvalenze (**Capital Gain Tax**): La plusvalenza e' calcolata sommando al prezzo d'acquisto tutte le spese di acquisto comprese spese legali, eventuali ristrutturazioni, assicurazione di piena proprietà ( title

insurance - illustrata successivamente), ragionevoli spese legate all'acquisto (ad esempio viaggio aereo e permanenza in hotel durante la fase di ricerca) – e detraendo tutti gli ammortamenti utilizzati.

Sulla plusvalenza calcolata come sopra si paga un po' meno del 30% di tasse .... **SALVO** avvalersi del 'like kind exchange 1031' ovvero salvo acquistare - ovunque negli Stati Uniti - un'altra proprieta' simile a quella venduta e di valore non inferiore – in questo caso la tassa e' rimandata alla vendita successiva; questa possibilita' puo' essere usata piu' di una volta nel tempo; alcuni "fondi immobiliari" noti come TIC (tenancy in common) con reddito abbastanza alto – circa 7% medio – possono essere acquistati per avalersi della 'sospensione' di tassazione. – A volte e' possibile ottenere un prestito bancario garantito e pagato (collateralizzato) dai TIC – ottenendo quindi la liquidita' che deriverebbe dalla vendita senza pero' pagare le tasse di plusvalenza fino alla vendita dei TIC.

## **Le altre spese da considerare sono:**

### **All'Acquisto**

**Spese legali:** tipicamente per una residenza tra i \$3 e i \$5000 (di piu' per investimenti importanti) – NB quando si acquistano palazzi in costruzione o comunque appena costruiti il compromesso andra' studiato con molta cura ed i costi legali saranno di conseguenza di almeno \$ 10,000. Se il vostro avvocato vi fa firmare senza cambiamenti il contratto sottoposto dal costruttore... consiglio di cambiare avvocato, e' un amico del broker del venditore.... Quando si acquista come societa' il costo di formazione della societa' e' di circa \$ 4,000 e il costo di assistenza all'acquisto di altri \$ 4,000

**Title Insurance** (garanzia pagata una tantum sulla piena proprieta' del bene, libero da ipoteche e vincoli) – la Title insurance non e' necessaria, ma consigliabile – ad un costo variabile, a seconda del valore di acquisto, tra l'1% e il 0.5% una primaria societa' assicurativa garantisce la piena proprieta' ed in caso di problemi si assume l'onere di correggerli o reimborsare all'acquirente l'intero costo d'acquisto

**Transfer tax e mansion tax :** vedi sopra al segmento sulle tassazioni

**Brokers fee:** Chi acquista una o piu' residenze, di norma non paga alcuna commissione (le commissioni sono pagate dal venditore). A volte l'acquirente si avvale di un'agenzia immobiliare in Italia in tal caso sara' responsabile per il pagamento di quanto accordato con l'agenzia italiana.

Per certe proprieta' di importo rilevante, in genere interi palazzi e uffici, e' comune che l'acquirente paghi il suo broker ed il venditore paghi chi lo rappresenta. Le commissioni in tal caso variano tra l' 1%

e il 2% del valore di acquisto e raggiungono il 3% per importi inferiori ai \$ 10 milioni.

**Spese legate all'ottenimento della rinuncia al diritto di prelazione del condominio (waiver).** Si tratta di processing fees che variano molto a seconda del lusso del palazzo e in genere non superano i \$ 3000 pagati una tantum all'acquisto. In genere il costo complessivo si aggira intorno ai \$ 1000

**Registrazione del Mutuo:** 2.25% dell'importo del mutuo; i mutui per legge possono essere ripagati in ogni momento senza penal

## **Alla Vendita**

**Spese Legali:** Come sopra

**Brokers fee:** normalmente si tratta del 6% del prezzo di vendita; per importi alti (transazioni commerciali) la commissione viene riconosciuta dal proprietario solo al broker che lo rappresenta in importi variabili tra l'1% e il 3% mentre il broker che rappresenta l'acquirente sarà pagato dall'acquirente.

**Capital Gain Tax:** Vedi sopra segmento tasse

Ai venditori stranieri lo stato richiede un deposito del 10% del prezzo di vendita che sarà restituito dopo pochi mesi avendo l'autorità verificato il pagamento di tutte le tasse dovute. Spesso l'avvocato potrà preparare le carte per tempo in modo che tale deposito possa essere evitato (waived).

## **Nel Durante**

**Gestione condominiale :** è pagata dal proprietario anche quando l'appartamento è locato; il valore dipende dai servizi del palazzo ed in genere comprende riscaldamento, acqua calda, a volte condizionamento, personale assicurazione, etc. Si tratta di cifre importanti rispetto agli importi prevalenti in Italia (possono arrivare anche a \$ 10/mq per mese!)

**Gestione personale:** può essere conveniente appoggiarsi ad un'agenzia per la gestione del bene. La Vivaldi offre vari programmi – quello standard prevede \$ 175/mese per un singolo appartamento e comprende il pagamento di tutte le spese, la riscossione delle locazioni, la disponibilità locale a risolvere eventuali problemi – il costo dei nostri interventi extra è di \$ 100/ ora (\$ 200 per interventi che richiedano un più alto livello di supervisione) e salvo emergenze debbono essere approvati per email dal proprietario.

**Real estate Tax (RE TAX) e Income tax :** vedi sopra segmento tasse

**Dichiarazione dei redditi:** \$ 500/anno per dichiarazione individuale e \$ 2000 / \$ 2500 per società'.

**SEGUE**

## ESEMPIO ESPLICATIVO BASATO SU UN APPARTAMENTO RECENTEMENTE VENDUTO IN UN IMPORTANTE TORRE RESIDENZIALE DEL MIDTOWN

Alloggio 2 stanze + servizi (2 bagni, piu' mezzo bagno), 1460 piedi = 135 mq , Stabile prestigioso fine anni 80 con servizi interni quali di altissimo livello : ristorante, palestra piscina, sala riunioni, portierato 24 ore

- **PREZZO ACQUISTO** : \$ 1,670,000 : \$ 12,370/ mq, dato il lusso del palazzo e la vista del Central Park, si e' trattato di un prezzo molto conveniente per l'acquirente
- **COMMISSIONE** 6% pari a \$100,200 pagata dal VENDITORE
- **TASSA DI TRASCRIZIONE** 2,5% pari a \$ 41,700 ( LA TASSA DI TRASCRIZIONE E' PAGATA DAL VENDITORE SE SI TRATTA DI ALLOGGI NUOVI/PALAZZI APPENA COSTRUITI- DAL COMPRATORE SE SI TRATTA DI PROPRIETA NON NUOVE\_ GIA SUL MERCATO)
- **MANSION TAX** ( SOLO PER ALLOGGI DI COSTO SUPERIORE AL MILIONE): 1% pari a \$ 16,700 pagata dall'acquirente
- **altri costi includono** :
  - **TITLE INSURANCE**: si tratta di un tipo particolare di assicurazione che offre la garanzia di piena proprieta' che nel nostro sistema e' siglata dall'atto notarile
  - Le Title insurances, come da gli studi notarili, effettuano le visure catastali e assicurano che la proprieta' abbia le caratteristiche e le misure come da offerta commerciale e il costo del title e' una percentuale che varia tra il 0,75% e lo 0,50% del prezzo di acquisto, nel nostro esempio in costo tra i \$ 5000e 8000 dollari
  - **AVVOCATO** l' avvocato segue la trattativa per il cliente, coordina la stipula assieme alla title insurance e all'avvocato del venditore. Le parcelle variano dai \$ 3,000 ai \$6,000 anche se alcuni studi hanno strutture di costi piu' alte. Nel caso di palazzi in costruzione o appena terminati, il lavoro dell'avvocato deve essere di grande dettaglio e massima accuratezza, quindi per le nuove costruzioni le fees legali sono considerevolmente piu' alte (non meno di 8/ 10 mila dollari).  
Recentemente uno studio di avvocati molto noti in campo immobiliare, hanno presentato al nostro cliente una parcella di \$ 12,000 per l'acquisto di un appartamento di \$ 4,5 milioni, si tratta pero' di rare occorrenze, magari legate a trattative particolarmente complesse; nello specifico l'appartamento veniva acquistato con un contratto di affitto ancora in essere e occorreva predisporre delle tutele circa il rilascio dell'appartamento
  - **MUTUO**: nel caso l'acquirente utilizzi un mutuo, incorrera' nella MORTGAGE RECORDING TAX pari a circa il 2 % del valore del mutuo, piu' il costo di estimo (circa \$ 600) e le spese legali della banca \$ 500. Nel nostro esempio se il compratore avesse richiesto un mutuo pari al 50% del valore del alloggio , diciamo \$ 800,000 allora avrebbe dovuto pagare circa \$ 16,000 per registrare il mutuo ed altri \$ 1600 per spese di valutazione e legali.

SEGUE

Fino ad ora abbiamo visto i costi che un copratore paga per acquisire un alloggio per i **costi di gestione** invece bisogna considerare:

**MANTANANCE:** la mantanance e' equivalente dei costi di condominio, non sono determinati in percentuale ma sul valore del immobile e dei suoi servizi in questo caso il mantanance e' di \$1696 al mese (circa \$ 150/mq anno). Ovviamente piu' l'immobile e' importante e maggiori sono i servizi, piu' alta e' la mantanance. La maintenance di questo palazzo e' una delle piu' alte di Manhattan.

**REAL ESTATE TAX:** potremo dire che e' l'equivalente del ICI italiano, la real estate tax nel nostro caso e' di \$1,300 al mese ed e' basata sul valore 'catastale' dell'immobile. In questo caso le tasse immobiliari sono molto alte raggiungendo \$ 115/ mq per anno.

**COSTO DI GESTIONE** Se l'alloggio viene affittato il costo della gestione ordinaria richiesto da una agenzia che si occupa della gestione e' di circa 175 dollari al mese.

**RENDITA LOCATIVA** L'alloggio del quale abbiamo riportato in dettaglio i costi di transazione e gestione e' attualmente affittato a di \$8,300 / mese ovvero \$ 738/mq/anno

## Riassunto in \$/mq

Prezzo acquisto: \$ 12,370

Reddito locativo lordo: \$ 738 per anno (2007)

Costi Condominiali : \$ 150/anno

Tasse Immobiliari: \$ 115/ anno

Gestione: \$ 18

Tutte le spese sopraelencate sono a carico della proprieta' che quindi ha una rendita locativa pari a \$ 455/ mq anno

Quindi l'entry yield di questo investimento e' di  $\$ 455/\$ 12,370 = 3,7\%$  , che e' un ritorno iniziale da reddito locativo in linea con il mercato corrente.

Nel tempo, con l'adeguamento dei canoni di locazione agli aumenti di mercato lo yield annuale cresce e tale crescita porta ad un maggior valore di mercato. Il reddito complessivo dell'investimento e' quindi prodotto da una percentuale legata al reddito locativo ed una percentuale legata alla plusvalenza. Il ritorno legato alla plusvalenza ha superato il 10% annuo negli ultimi 13 anni (da quando la Vivaldi ha iniziato a mantenere dei record sugli acquisti e sulle vendite), quindi considerando anche gli aumenti del reddito locativo nel tempo si puo' facilmente vedere come un tipico investimento immobiliare, molto conservativo, ha avuto un ritorno di oltre il 15% annuo sul lungo termine, ben al disopra del tasso di inflazione.