

PIANIFICAZIONE PER COMPRATORI STRANIERI DI IMMOBILI NEGLI STATI UNITI

Quando gli investitori stranieri decidono di comprare beni immobili negli Stati Uniti, importanti questioni di fiscalita' americana devono essere esaminate prima di scegliere tra le varie possibilita' di titolarita' dell'immobile:

- Tassazione sui redditi immobiliari
- Tassazione sui profitti non reinvestiti (Branch Profit Tax)
- Tassazione sui Capital Gains alla vendita
- Tassazione F.I.R.P.T.A. (10% ritenuta alla fonte alla vendita)
- Tasse sulle donazioni
- Tasse sulla successione
- Successione ereditaria (negli USA o in altri Paesi di common law)

Titolarita' dell'immobile

"Proprieta' diretta" dell'immobile in nome personale, o uso di una societa' USA "fiscalmente trasparente" (p.e., LLC con unico azionista) per la titolarita' dell'immobile negli USA

Alcuni vantaggi

- ✓ Semplice
- ✓ Un solo livello di tassazione
- ✓ Il proprietario ha pieno controllo
- ✓ Redditi immobiliari tassati con inferiore aliquota individuale
- ✓ Capital Gains tassati con inferiore aliquota individuale
- ✓ Nessuna tassazione sui profitti non reinvestiti (Branch Profit Tax)

Alcuni svantaggi

- ⇒ Il proprietario e' soggetto a responsabilita' personale
- ⇒ Tassazione F.I.R.P.T.A. (10% ritenuta)
- ⇒ Tasse sulle donazioni
- ⇒ Tasse sulla successione
- ⇒ Apertura di successione ereditaria negli USA (costosa \$ e lunga)
- ⇒ Nessuna privacy negli USA
- ⇒ Presentazione della denuncia dei redditi personale

Societa' USA possiede l'immobile negli USA

- ✓ Una qualche protezione dalla responsabilita' personale
- ✓ NO tassazione F.I.R.P.T.A. (10% ritenuta)
- ✓ NO tassazione sui profitti non reinvestiti
- ✓ NO tasse sulle donazioni
- ✓ NO presentazione della denuncia dei redditi personale

- ⇒ Redditi immobiliari tassati con piu' elevata aliquota societaria (possibile doppio livello di tasse sui redditi)
- ⇒ Capital Gains tassati con piu' elevata aliquota societaria
- ⇒ Tasse sulla successione
- ⇒ Successione ereditaria negli USA (\$ e lunga)
- ⇒ Confidenzialita' non e' totale

Societa' straniera possiede l'immobile negli USA

- ✓ Una qualche protezione dalla responsabilita' personale
- ✓ NO presentazione della denuncia dei redditi personale
- ✓ NO tasse sulle donazioni
- ✓ NO tasse sulla successione (se la societa' e' gestita propriamente)

- ⇒ Redditi immobiliari tassati con piu' elevata aliquota societaria
- ⇒ Tassazione sui profitti non reinvestiti
- ⇒ Capital Gains tassati con aliquota societaria
- ⇒ Tassazione F.I.R.P.T.A.
- ⇒ Successione ereditaria all'estero/common law
- ⇒ Confidenzialita' non e' totale

Societa' straniera possiede societa' USA che possiede l'immobile negli USA

- ✓ Maggiore protezione dalla responsabilita' personale
- ✓ NO tassazione F.I.R.P.T.A.
- ✓ NO tasse sui profitti non reinvestiti
- ✓ NO tasse sulle donazioni
- ✓ NO tasse sulla successione (se la societa' e' gestita propriamente)
- ✓ Confidenzialita'

- ⇒ Redditi immobiliari tassati con piu' elevata aliquota societaria
- ⇒ Capital Gains tassati con piu' elevata aliquota societaria
- ⇒ Successione ereditaria in Paesi di common law, se la societa' straniera e' ivi costituita
- ⇒ Struttura e' piu' complessa e costosa

Trust estero possiede societa' straniera che possiede societa' USA che possiede l'immobile negli USA

- ✓ Protezione dalla responsabilita', e privacy
- ✓ NO tassazione F.I.R.P.T.A.
- ✓ NO tassazione sui profitti non reinvestiti
- ✓ NO tasse sulle donazioni
- ✓ NO tasse sulla successione
- ✓ NO apertura di successione ereditaria
- ✓ Ottimale pianificazione successoria int.le

- ⇒ Redditi immobiliari tassati con piu' elevata aliquota societaria
- ⇒ Capital Gains tassati con piu' elevata aliquota societaria
- ⇒ Struttura e' ancora piu' complessa e costosa

Boschini International Law Offices, PLLC

551 Fifth Avenue, 27th Floor

New York, NY 10176 - USA

Internet: www.bpartnerslaw.com - Email: info@bpartnerslaw.com

Avv. Francesco Boschini

Iscritto all'Albo negli USA (NY) ed in Italia

Tel: 212.682.9655 – Fax: 212.682.9654

Email: fb@bpartnerslaw.com

Questa presentazione non costituisce ne' sostituisce una consulenza legale o fiscale. I lettori devono sempre consultare i propri legali qualora volessero implementare una qualsiasi strategia qui schematizzata. Questo fara' si che le dovute circostanze e specificita' del caso siano debitamente considerate, e che un'eventuale azione sia presa in base ai piu' recenti sviluppi della normativa applicabile. La normativa fiscale e gli altri fattori di investimento sono soggetti a cambiamento. Le strategie ed il contenuto tecnico di questa presentazione sono offerti solo come informativa generica e come utile punto di riflessione per i nostri lettori, basandosi su informazioni che noi riteniamo essere aggiornate, ma che non possiamo garantire nella loro accuratezza e completezza.