

# Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP

## *International Law Firm*

### **New York**

“The Empire State Building”  
350 Fifth Avenue, 59<sup>th</sup> Floor  
New York, NY, 10018  
Phone: 1 212 601 2820  
Fax: 1 212 601 2821  
Email: [info@btlaw.com](mailto:info@btlaw.com)  
[www.btlaw.com](http://www.btlaw.com)

### **Miami**

1111 Lincoln Road, 4th Floor  
Miami Beach, Florida, 33139  
Phone: +1 786 497 1872  
Fax: +1 786 497 1873  
Email: [info@btlaw.com](mailto:info@btlaw.com)  
[www.btlaw.com](http://www.btlaw.com)

### **Milan**

Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP  
in association with Larussa Studio Legale  
Corso di Porta Vittoria No. 18  
20122 Milan, Italy  
Phone: 01139 02 55 12 750  
Email: [info@btlaw.com](mailto:info@btlaw.com)  
[www.btlaw.com](http://www.btlaw.com)

### **Rome**

Via Muggia n. 33  
00195 Roma  
Phone: 06.97612710  
Fax: 06.97255184  
Email: [info@btlaw.com](mailto:info@btlaw.com)  
[www.btlaw.com](http://www.btlaw.com)

---

## **ACQUISTO DI APPARTAMENTI A MIAMI PER INVESTIMENTO**

Questo documento e' stato redatto nel 2011 dallo Studio Legale Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP, con sede a New York, Miami, Roma ed una sede consociata a Milano. Questo documento ed il suo contenuto sono di esclusiva proprieta' della Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP e non puo' essere riprodotto ovvero copiato in alcuna forma e modo.

### **I. DISCLAIMER**

Questo documento non rappresenta un parere legale. Le informazioni ivi contenute possono essere incomplete e/o inaccurate. Questo documento ha meramente carattere informativo ed e' soggetto alle leggi dello Stato di New York. Se, nel corso del presente documento, vi sono indicazioni relative a risultati ottenuti con altri clienti, detti risultati dipendono da circostanze relative ad ogni cliente, pertanto, risultati precedentemente ottenuti non possono essere garantiti. Questo documento e' raffigurabile come pubblicita' per avvocati (attorney advertising).

**II. ACQUISTO DELL'IMMOBILE**

Per acquistare un immobile negli U.S.A. per finalità di investimento, il non-residente (non in possesso di green card) ovvero, lo straniero non cittadino U.S.A., deve innanzitutto costituire una società americana, al fine di evitare che all'atto della rivendita della proprietà, lo stesso sia soggetto alla ritenuta alla fonte del 15% del prezzo di rivendita dell'immobile. Inoltre, la società americana offre considerevoli vantaggi fiscali sulle eventuali entrate da affitto che l'immobile produce.

La scelta della tipologia di società dipende dal come si vuole acquistare l'immobile. Se si desidera acquistare l'immobile mediante finanziamento, bisognerà costituire una *INC.* (pari alla nostra S.p.A.); se, invece, si desidera acquistare l'appartamento in contanti, allora, servirà semplicemente costituire una *LLC* (simile alla nostra S.r.l.).

Entrambe le società non richiedono versamento di capitale sociale ed i costi di mantenimento sono quasi nulli, nel senso che le società americane sono sottoposte ad una contabilità estremamente semplificata e, come ogni entità giuridica, devono fare la dichiarazione annuale delle tasse.

Per semplificare le attività inerenti l'acquisto dell'immobile, il legale dovrà essere inserito nella struttura della società come Manager ovvero Segretario. In questo modo, se l'investitore non è fisicamente presente, il legale potrà svolgere automaticamente tutte le attività del caso.

Una volta costituita la società, attività che deve essere svolta da un legale U.S.A., bisogna ottenere il *TIN* (codice fiscale della società). Con detto *TIN*, la società potrà aprire il relativo conto in banca ed essere quindi pronta all'acquisto.

Una volta aperto il conto in banca della società, è necessario effettuare il relativo versamento.

Il primo versamento richiesto è quello necessario per formulare un'offerta di acquisto, che è pari a circa il 10% del prezzo complessivo dell'immobile. Pertanto, avendo chiaro a priori il *budget* che si vuole spendere, l'investitore provvederà mediante un semplice *wire transfer* (trasferimento bancario) dalla banca italiana alla banca americana. Detto trasferimento non è soggetto a vincoli ovvero tasse di alcun tipo; ovviamente, la banca di partenza e la banca di destinazione applicheranno una *fee* (costo del servizio) che varia dai 30 ai 50 Euro complessivi.

La società è pertanto pronta a formulare un'offerta di acquisto dell'immobile. L'investitore dovrà recarsi nel luogo selezionato e visionare vari immobili.

Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP, tramite agenti del luogo di fiducia ovvero contatti diretti con il costruttore, svolge anche il servizio di consulenza nella selezione dell'immobile a zero costo per il compratore.

## **Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP**

*International Law Firm*

Una volta individuato l'immobile, bisogna presentare l'offerta di acquisto con pagamento contestuale del 10% del prezzo offerto. Detto somma, il 10%, viene trattenuta in escrow (conto separato) dall'avvocato del venditore sino al rogito. Una volta che il venditore ha accettato il contratto, normalmente, l'acquirente ha circa 15 giorni per recedere dallo stesso ed ottenere il deposito indietro (N.B.: il legale dovrà verificare che detta clausola è inserita nell'offerta di acquisto).

Successivamente, una volta che l'offerta è stata accettata dal venditore, verranno esplicate determinate attività di carattere meramente legale:

- 1) Domanda al Condominio (il condominio deve accettare l'acquirente e deve rilasciare un c.d.waiver – non esercizio – al diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile).
- 2) Ricerca sul Titolo di Proprietà e Assicurazione sul Titolo di Proprietà'.

Una volta effettuate le attività di cui sopra, si arriva al rogito. Il rogito prende normalmente dai 30 ai 45 minuti. Il compratore paga il prezzo di acquisto ed in cambio riceve la proprietà dell'immobile.

\* \* \* \* \*

Sperando di aver risposto compiutamente alle Vostre domande, porgiamo distinti saluti.

Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP