

Testata Giornalistica Dalize sulla Casa
LAVORINCASA.IT

BONDI, MARINI, LUTTERI, PIRELLA

Comprare casa negli USA

Comprare casa negli USA potrebbe essere un affare, ma bisogna fare molta attenzione alle norme d'oltreoceano.

20/08/2011 09:30

[Stampa](#) [Email Articolo](#) [Facebook](#) [RSS](#) [Archivio](#) [Articolo Prec.](#) [Articolo Suc.](#)

Il mercato immobiliare suggerisce per l'estate 2011 di comprare casa negli USA, potrebbe essere un'operazione vantaggiosa per il cambio favorevole euro/dollaro e per i prezzi in calo dal 2006, che arriva fino al 40% per gli immobili di pregio, anche a causa del fenomeno subprime che ha travolto gli Stati Uniti.

Negli ultimi anni sta crescendo il numero di investitori che esplorano il mercato immobiliare statunitense alla ricerca di affari.

Chiara Lagomarsino Picasso, Head of International Department di IIN, Italian International Network, società di servizi e consulenza immobiliare con sede a Genova, in Maremma a Castiglione della Pescaia (GR) e in Franciacorta ad Adro (BS), operante in Italia e all'estero, sottolinea come acquistare casa oggi negli USA sia un ottimo investimento per il futuro.

Il mercato immobiliare statunitense, infatti, dopo momenti di pesante calo e stallo, ora torna ad essere in fermento, i prezzi, sono più a buon mercato di un tempo, e stanno invogliando gli investitori stranieri, soprattutto europei, ad avventurarsi negli USA in cerca di affari.

È in atto negli ultimi tempi un vero boom di turismo immobiliare. In base a una stima della *National Association of Realtors (Nar)*, il 33% degli acquirenti internazionali arriva dall'Europa, mentre il 24% riguarda gli asiatici e i nord americani.

Che il mercato immobiliare statunitense sia di nuovo in fermento lo rivelano fra gli altri anche i dati della *Mortgage Bankers Association*, relativi all'incremento delle richieste di mutui, secondo cui le domande di finanziamento immobiliare per acquisto casa sarebbero cresciute di ben 13 punti percentuali nella seconda settimana di giugno.

Chiara Lagomarsino Picasso mette però in guardia ricordando di porre attenzione alle truffe, nelle quali è facile incappare, e di informarsi con attenzione sulle normative e le procedure necessarie per comprare casa.

Sottolinea infatti che il rischio maggiore è il *fai da te*, chi è intenzionato a prender casa negli USA dovrebbe prima di tutto informarsi su tutta una serie di differenze normative (come assicurazioni e diverso sistema di tassazione) e procedurali fondamentali.



I potenziali acquirenti italiani sovente non sanno a chi rivolgersi e, improvvisando, rischiano di incappare in finti affari, se non in vere e proprie truffe, affidandosi unicamente alla Rete. Attenzione particolare nella scelta della casa oltreoceano, deve andare alla zona in cui l'immobile individuato è ubicato, oltre all'anno di costruzione, infatti una tendenza ancora tutta americana è quella di cambiare abitazione abbastanza di frequente, in media ogni 5-6 anni. È dunque possibile che una certa area residenziale cambi sensibilmente di valore nel giro di brevi periodi.



È bene inoltre informarsi, in alcuni casi, sul distretto scolastico in cui è situato un immobile, negli USA, infatti, questo è un fattore che determina spesso un maggiore o minore valore dell'immobile. Il prezzo richiesto dai venditori non sempre riflette quello reale dell'immobile. In fase di trattativa in genere si riesce a raggiungere un accordo ad un prezzo inferiore del 10-15% rispetto a quello richiesto. La cosa migliore, soprattutto per risparmiare tempo prezioso, è affidarsi a un buon consulente, in grado di proporre all'acquirente, fin dall'inizio, immobili

stimati correttamente.

Negli USA la *Real Estate Tax* si aggira in media attorno al 2% del valore dell'immobile, con lievi variazioni annuali. Pur essendo rivisto ogni anno, il valore su cui questa tassa viene calcolata non può aumentare per legge più del 10% all'anno, per i proprietari non residenti (3% per i proprietari residenti).

Altro fattore importante da tenere in considerazione è la *FIRPTA* (Foreign Investment Real Property Tax Act), legge varata nel 1980, alla quale è soggetto ogni cittadino straniero, non residente negli USA, che investa in immobili o in quote societarie statunitensi. In caso di vendita di una **proprietà**, il cittadino straniero è soggetto a un'imposta di circa il 10%, calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile e trattenuta direttamente dalla title company (ossia dall'avvocato che esegue la procedura per il trasferimento di proprietà).

Qualora, invece, il proprietario straniero non residente affitti una casa è tenuto a versare circa il 30% dell'ammontare dell'affitto.

Bisogna poi tenere conto di quali saranno i doveri del proprietario una volta acquistata una casa in USA. Esistono due categorie principali di spese: le *Condo Fees*, generalmente trimestrali, che coprono le spese comuni e, in alcuni casi, anche l'assicurazione dell'immobile; e, per le abitazioni monofamiliari, le *HOA Fees* che includono la manutenzione delle aree verdi, l'assicurazione per le aree comuni, le spese sostenute per il servizio di guardia all'ingresso e la connessione tv.



IIN Italian International Network è il presidio sul mercato immobiliare di WIIISH, holding di investimento che dal 1997 opera nella pianificazione e nello sviluppo di iniziative di valore, dallo sviluppo di immobili di pregio, a quello di resort e servizi di ospitalità esclusivi, campi da golf e club house, fino ad arrivare alle realizzazioni di pregio, in ambito turistico-alberghiero e di wine&food estate.

A IIN si rivolge chi cerca una nuova casa, chi vuol vendere un immobile, o chi intende realizzare un investimento sicuro e redditizio al di qua o al di là dei confini nazionali.

Anche **Remax** opera nel mercato statunitense; con sede a Denver nel Colorado (USA), tramite la formula franchising, è oggi il più diffuso network di franchising immobiliare internazionale.

La ricerca di un immobile all'estero con **REMAX** è facile e può avvenire consultando sul sito web gli immobili di cui gli agenti immobiliari RE/MAX di tutto il mondo hanno l'incarico.

EastCoast Immobiliare è una società di sviluppo e investimento immobiliare costituita da uno Staff completamente italiano, ma storicamente insediato nel territorio statunitense.

Si propone per seguire il cliente in ogni step dell'investimento dalle pratiche burocratiche e amministrative dell'acquisto ma anche della messa a reddito. Svolgono una consulenza e assistenza personalizzata che si svolge senza che il cliente debba necessariamente essere presente dove l'investimento si materializza.

www.wilsh.it

www.remax.com

www.immobiliareusa.it

