

**GUIDA ALL'INVESTIMENTO**

**I) PROCEDURA D'ACQUISTO**

- 1) COMPROMESSO E CAPARRA
- 2) PRESENTAZIONE DELL'ACQUIRENTE AL CONDOMINIO
- 3) ASSICURAZIONE DI PIENA PROPRIETA' (*Title Insurance*)
- 4) STRUTTURA PROPRIETARIA
- 5) STIPULA E ATTO DI PROPRIETA'

**II) COSTI CONNESSI ALL' ACQUISTO, GESTIONE E VENDITA**

- A. TASSE
- B. SPESE ALL'ACQUISTO
- C. SPESE ALLA VENDITA
- D. SPESE DURANTE IL PERIODO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

**III) CASO ESEMPLIFICATIVO relativo all'acquisto e gestione di uno specifico immobile**

- PREZZO D'ACQUISTO:
- COMMISSIONE
- TASSA DI TRASCRIZIONE
- MANSION TAX
- *TITLE INSURANCE*
- SPESE LEGALI
- MORTGAGE RECORDING
- COMMON CHARGES o MAINTENANCE
- REAL ESTATE TAX
- COSTO DI GESTIONE
- RENDITA LOCATIVA

## D PROCEDURA D'ACQUISTO

### 1) COMPROMESSO E CAPARRA

La cosa più importante, successivamente alla selezione e all'accordo verbale sul prezzo d'acquisto è la firma del *contract of sale* o **compromesso** da parte dei contraenti. Il compromesso nello stato di New York e' un vero e proprio contratto che stipula in dettaglio tutti gli aspetti della compravendita (costi, tempi, modalita' di pagamento, garanzie date all'acquirente, eventuali condizioni quali l'ottenimento di un mutuo etc.) ed e' accompagnato normalmente da un anticipo pari al 10% del prezzo concordato. Solo con il compromesso firmato da entrambe le parti si ha la sicurezza di poter procedere all'acquisto. E' norma farsi rappresentare da un proprio legale nella negoziazione del contract of sale.

L'anticipo va inviato sul *conto escrow* del vostro avvocato, si tratta di un conto fiduciario garantito dall'albo degli avvocati di New York (se un avvocato non si comporta correttamente con i soldi del cliente oltre alle conseguenze penali perde la licenza necessaria per esercitare la professione). Nonostante la garanzia dell'albo e' comunque consigliabile utilizzare un avvocato che abbia una buona reputazione e che sia abituato a lavorare a Manhattan, dove gli usi e costumi sono codificati e specifici (un avvocato di Long Island o di Brooklyn va assolutamente evitato). Consigliamo ai nostri clienti di farsi presentare un avvocato dalla loro banca di riferimento; siamo comunque disponibili a fornire i contatti di molti professionisti seri con i quali abbiamo collaborato nel corso degli anni, molti dei quali parlano perfettamente l'italiano.

Il vostro avvocato verificherà e negozierà le clausole del compromesso, che gli è stato già spedito dall'avv. del venditore, in particolare studierà *l'offering plan* ossia il documento ufficiale depositato originariamente dal costruttore presso *l'Attorney General* (Prefetto) contenente tutti i documenti relativi all'abitabilità, al frazionamento, alle dimensioni, etc. inoltre verificherà le spese condominiali e l'ammontare delle tasse comunali (*real estate tax*). E' importante quando si e' negoziato un buon prezzo affrettarsi nella revisione dei documenti e procedere rapidamente alle firme perche' succede spesso che durante questo periodo di limbo i venditori continuino a tenere la proprieta' sul mercato cercando di spuntare un prezzo migliore. Dalla selezione alla firma del compromesso non dovrebbe passare piu' di una settimana. A tal fine e' importante interagire attivamente con il proprio avvocato. Ho purtroppo assistito a piu' di un caso in cui un acquirente si e' visto sfilare di mano un'ottima proprieta' prima della firma del compromesso.

Finalizzato il compromesso, il vostro avvocato darà una copia firmata per accettazione dal futuro acquirente all'avv. del venditore assieme al deposito cauzionale. Il venditore

Vivaldi Real Estate, ltd.

11 East 29<sup>th</sup> Street – 48<sup>th</sup> Fl

New York, New York - 10016

Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Phone Milan + 39 02 898 666 47

Email: [NY@VivaldiRealEstate.com](mailto:NY@VivaldiRealEstate.com) - URL: [www.VivaldiRealEstate.com](http://www.VivaldiRealEstate.com)

controfirmerà il compromesso. L'avvocato del venditore depositerà la caparra sul conto escrow dello studio legale (cioè l'anticipo non va direttamente in mano al venditore ma passa sul conto di garanzia del suo avvocato che glielo girerà solo al momento della stipula).

Se per sua colpa l'acquirente non procede nei tempi pattuiti al saldo del prezzo di acquisto rischia di perdere la caparra. Al contrario il venditore, una volta firmato il compromesso, non potrà più tirarsi indietro salvo che tale possibilità sia stata prevista nel contratto.

## 2) PRESENTAZIONE DELL'ACQUIRENTE AL CONDOMINIO

Appena firmato il compromesso, salvo che si compri direttamente dal costruttore, occorrerà avviare la *application* (letteralmente 'domanda') con la quale si chiede al Condominio la rinuncia (*waiver*) al diritto di prelazione (*right of first refusal*). Tutti i condomini hanno diritto di prelazione su tutte le vendite dei condomini e per concedere la rinuncia a tale diritto chiedono che gli aspiranti condomini si presentino completando e documentando un questionario abbastanza complesso (che vi assisteremo nel completare nel modo più semplice e rapido).

In teoria il condominio potrebbe acquistare a parità di condizioni l'appartamento dal venditore se ritenesse indesiderabile l'acquirente. Questo in pratica non succede mai, ma occorre comunque dare con diligenza le informazioni richieste al fine di ottenere il waiver (cioè l'atto di rinuncia alla prelazione) senza il quale non si può stipulare.

Per concedere il waiver i rappresentanti del board del condominio debbono ricevere il pacchetto completo con tutte le informazioni richieste e votarne l'accettazione, questo può prendere un po' di tempo, specialmente d'estate. E' bene preventivare un mese.

Molti dei documenti che dovrete produrre per l'*application* vi serviranno anche per un eventuale mutuo.

## 3) ASSICURAZIONE DI PIENA PROPRIETA' (*Title Insurance*)

Il proprio legale ha cura di ordinare la *title insurance*, ovvero un documento sottoscritto di una compagnia di assicurazioni super regolata (*triple A*) che garantisce la piena proprietà del bene compravenduto e l'assenza di ipoteche, riserve fiscali o altro.

In pratica la *title insurance* fa quello che da noi fanno i notai in più: si assume il rischio di errore assicurando l'intero ammontare della compravendita. Il costo della *Title Insurance*

e' regolato dallo stato di New York e varia tra lo 0,5% e lo 0,8% del prezzo di compravendita (e' proporzionalmente piu' cara per gli immobili di minor valore).

#### 4) STRUTTURA PROPRIETARIA

Molte variabili vanno considerate nel decidere la struttura proprietaria ottimale.

In generale le alternative sono

- Acquisto a nome proprio o in comunione di beni (*Joint Tenancy* con o senza *Right to Survivorship*)
- Acquisto della nuda proprietà e separatamente dell'usufrutto (*Life Estate*)
- Acquisto attraverso una LLC (*Limited Liability Company*) parzialmente paragonabile srl di diritto italiano
- Acquisto attraverso una *Corporation* parzialmente paragonabile spa di diritto italiano
- Acquisto attraverso un fondo immobiliare o *Real Estate Investment Trust (REIT)*

Si tratta di una scelta importante nella quale si tratta di bilanciare costi fiscali e costi amministrativi, e' necessario farsi consigliare dal proprio avvocato e/o commercialista americano. . La Vivaldi fornisce ai clienti iscritti all' investment club una serie di documenti confidenziali e riservati che, senza avere la pretesa di offrire una consulenza legale o fiscale, possono comunque aiutare l'acquirente ad inquadrare le alternative ed ottenere una maggiore efficienza nel discutere le possibili strutture proprietarie con il proprio avvocato e/o commercialista americano.

#### 5) STIPULA E ATTO DI PROPRIETA'

Quando tutto è pronto, waiver, fondi, e title insurance, il vostro avvocato si recherà presso lo studio del venditore assieme al rappresentante della title insurance e pagherà il saldo dovuto ricevendo in cambio il titolo di proprietà che la title insurance registrerà in coordinamento con l'avvocato. Non è necessaria la presenza dell'acquirente che in genere delega il proprio avvocato; le deleghe possono essere sottoscritte anche presso un Consolato Statunitense.

Se entro la data di chiusura anche il mutuo sarà pronto, la registrazione del medesimo avverrà allo stesso tempo e la banca pagherà una parte della compravendita e metterà una

*Vivaldi Real Estate, ltd.*

*11 East 29<sup>th</sup> Street – 48<sup>th</sup> Fl*

*New York, New York - 10016*

*Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Phone Milan + 39 02 898 666 47*

*Email: [NY@VivaldiRealEstate.com](mailto:NY@VivaldiRealEstate.com) - URL: [www.VivaldiRealEstate.com](http://www.VivaldiRealEstate.com)*

ipoteca sulla proprietà mentre il vostro avvocato pagherà il saldo della somma dovuta, più proquota le spese condominiali e le tasse comunali eventualmente prepagate dal venditore, poi tolte tutte le spese trasferirà sul vostro conto il saldo dovuto accompagnato da un conteggio ufficiale e copia del *deed* registrato o atto di proprietà.

## **II COSTI CONNESSI ALL' ACQUISTO, GESTIONE E VENDITA**

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

### A) TASSE

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

- 1) Transfer Tax – viene pagata dall'acquirente solo quando a vendere è un promotore (*developer*) e quindi si tratta di un primo frazionamento – Negli appartamenti acquistati da una rivendita (*preowned*) – la tassa è pagata dal venditore – L'importo, comprensivo di tassazione locale, statale e federale è di circa l' 1,85% e si paga una sola volta alla stipula
- 2) Se il bene compravenduto è scambiato a un prezzo uguale o superiore al milione di dollari, alla tassa di trasferimento si aggiunge la 'Mansion Tax' (Tassa sul Lusso) pari all' 1% del prezzo di vendita; la Mansion Tax è 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 alla nostra 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 - è possibile usufruire di un abbattimento decennale delle tasse che quindi risultano inizialmente molto basse - in media le tasse immobiliari in un palazzo di lusso variano tra i 90 e i 120 \$/mq per anno. Le tasse inizialmente abbattute entrano a regime gradualmente nel corso di 10 anni ma si può sapere da subito quale sarebbe stato il loro valore senza abbattimento – e' un'informazione molto importante perché quasi sempre i palazzi che godono di un abbattimento fiscale iniziale hanno delle tasse finali molto alte. Alcuni Palazzi dove risiedono molti affittuari anziani godono di tasse immobiliari più basse relativamente alla categoria del palazzo. L'importo delle tasse immobiliari iniziali e a regime e' un'aspetto importante della valutazione del valore intrinseco dell'appartamento.

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,  
costi amministrativi e di gestione  
riparazioni  
eventuali spese telefoniche, di viaggio, legali, pubblicitarie,  
le tasse locali

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 delle Plusvalenze (*Capital Gains Tax*): La plusvalenza è calcolata sommando al prezzo d'acquisto tutte le spese di acquisto comprese spese legali, eventuali ristrutturazioni, assicurazione di piena proprietà, 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 pagano tasse federali del 15% per le persone fisiche e del 28% per le persone giuridiche più altre tasse statali e cittadine che si aggirano complessivamente attorno al 14% della plusvalenza

... S A L V O avvalersi del '*like kind exchange 1031*' ovvero salvo acquistare - ovunque negli Stati Uniti - un'altra proprietà simile a quella venduta e di valore non inferiore. In tal caso la tassa è rimandata alla vendita successiva; questa possibilità può essere usata più 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 avvalersi della 'sospensione' di tassazione. – A volte è possibile ottenere un prestito bancario garantito e pagato (collateralizzato) dai TIC – ottenendo quindi la liquidità che deriverebbe dalla vendita senza però pagare le tasse di plusvalenza fino alla vendita dei TIC.

Oltre alle tasse sopra elencate occorre considerare anche le seguenti tasse che si verificano solo in condizioni particolari:

- 6 Tassa di Registrazione del Mutuo (*Mortgage Recording Tax*): 2,8% dell'importo dell'eventuale mutuo. I mutui per legge possono essere ripagati in ogni momento senza penalità.
- 7 Alle tasse sopra elencate si aggiunge la Tassa di Successione (*Estate Tax*) che e' molto alta per gli stranieri non residenti, e' quindi importante pianificare bene questo aspetto con il proprio legale. Come indicato in precedenza la Vivaldi fornisce ai clienti iscritti all' **investment club** una serie di documenti confidenziali e riservati che, senza avere la pretesa di offrire una consulenza legale o fiscale, possono comunque aiutare l'acquirente ad inquadrare le alternative ed ottenere una maggiore efficienza nel discutere le possibili strutture proprietarie con il proprio avvocato e/o commercialista americano.

**Oltre alle spese di carattere fiscale l'investitore dovrà sostenere altre spese all'acquisto, durante il periodo di gestione e alla vendita**

**B) SPESE ALL'ACQUISTO**

- 1) Spese legali: tipicamente per una residenza la parcella del legale varia tra i \$3000 e i \$5000 (di più per investimenti importanti) – N.B. quando si acquistano palazzi in costruzione o comunque appena costruiti, occorrerà studiare con particolare attenzione sia il compromesso che l'*Offering Plan* (\*). In questo caso i costi legali possono facilmente raddoppiare rispetto al caso standard.

Nel caso di acquisto attraverso una società (*Corporation, Inc., Limited liability company*) occorrerà preventivare una spesa costitutiva addizionale di \$ 4000 salvo il caso in cui siano necessari complessi patti parasociali, per il quale la parcella può aumentare di molte migliaia di dollari.

(\*) Documento costitutivo del Condominio, che lo definisce nei dettagli sia da un punto di vista legale che tecnico architettonico, Depositato presso l'Attorney General che rappresenta un'autorità pubblica assimilabile al Prefetto)

- 2) *Title Insurance* (garanzia pagata una tantum sulla piena proprietà del bene, libero da ipoteche e vincoli) – la Title Insurance non è necessaria, ma consigliabile – ad un costo variabile, a seconda del valore di acquisto, tra lo 0,75% e il 0,5%. Una primaria società assicurativa garantisce la piena proprietà ed in caso di problemi, si assume l'onere di correggerli o rimborsare all'acquirente l'intero costo d'acquisto

- 3) *Brokers fee* (commissioni di agenzia): Chi acquista una singola residenza, di norma non paga alcuna commissione (le commissioni sono pagate dal venditore)

Per certe proprietà di importo rilevante, in genere interi palazzi e uffici, è 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.

- 4) *Processing Fees* (Costi Amministrativi), si tratta delle 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

#### C) SPESE ALLA VENDITA

- 1) Spese Legali: Come sopra (B1)
- 2) *Brokers fee* (commissioni di agenzia): normalmente si tratta del 6% del prezzo di vendita per la vendita di singoli appartamenti; 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.
- 3) FIRPTA: 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).

#### D) SPESE DURANTE IL PERIODO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

- 1) Gestione condominiale (*Common Charges o CC*) : 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 per le strutture comuni, etc. Si tratta di cifre importanti rispetto agli importi prevalenti in Italia (possono arrivare anche a \$ 10/mq per mese!)
- 2) Amministrazione locale : può essere conveniente appoggiarsi ad un'agenzia locale per la gestione del bene. La Vivaldi offre vari programmi – quello standard prevede \$ 200/mese per un singolo appartamento e comprende il pagamento di



## Vivaldi Real Estate, Ltd.

tutte le spese, la riscossione delle locazioni, la disponibilità locale a risolvere eventuali problemi – il costo dei nostri interventi extra è di \$ 100/ ora e salvo emergenze debbono essere approvati per e-mail dal proprietario. Troverete un dettaglio dei costi di gestione della Vivaldi sul sito ([Guida alla Gestione](#))

- 3) Dichiarazione dei Redditi (*Tax Return*) : \$ 500/anno per un privato, \$ 3000/anno per una corporation Tassa di Registrazione del Mutuo(Mortgage Recording Tax): 2,8% dell'importo del mutuo; i mutui per legge possono essere ripagati in ogni momento senza penalità.
- 4) Assicurazione responsabilita' civile e incendio : da \$ 500 a \$ 1000/anno
- 5) Mance ai Portieri (*Gratuities*) e' uso regalare delle mance di una certa entita' al personale di servizio. Nei palazzi con 15 / 20 persone il totale delle mance puo'
- 6) essere di varie centinaia di dollari (non meno di 300)

*Vivaldi Real Estate, ltd.*

*11 East 29<sup>th</sup> Street – 48<sup>th</sup> Fl*

*New York, New York - 10016*

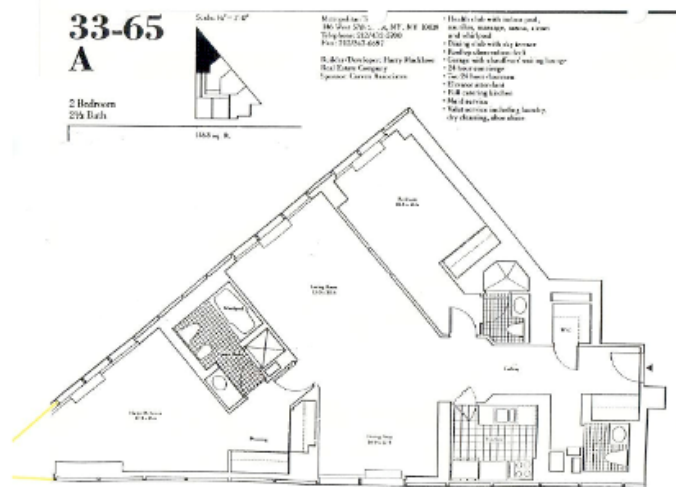
*Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Phone Milan + 39 02 898 666 47*

*Email: [NY@VivaldiRealEstate.com](mailto:NY@VivaldiRealEstate.com) - URL: [www.VivaldiRealEstate.com](http://www.VivaldiRealEstate.com)*

**III) CASO ESEMPLIFICATIVO relativo all'acquisto e gestione di uno specifico immobile**

Vivaldi Real Estate, Ltd.

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



Alloggio 2 stanze + servizi (2 bagni, più mezzo bagno), 1463 piedi = 136 mq , Stabile prestigioso fine anni 80 con servizi interni 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 sul Central Park, si è trattato di un prezzo molto conveniente per l'acquirente probabilmente ottenuto in quanto un edificio in costruzione minaccia di chiudere parzialmente la vista del parco
- **COMMISSIONE:** 6% pari a \$100200 pagata dal VENDITORE
- **TASSA DI TRASCRIZIONE:** 2,5% pari a \$ 41,700 pagata dal VENDITORE ( LA TASSA DI TRASCRIZIONE È PAGATA DAL VENDITORE SE SI TRATTA DI ALLOGGI NUOVI/PALAZZI APPENA COSTRUITI- DAL COMPRATORE SE SI TRATTA DI PROPRIETA NON NUOVE GIA SUL MERCATO)

Vivaldi Real Estate, ltd.

11 East 29<sup>th</sup> Street – 48<sup>th</sup> Fl

New York, New York - 10016

Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Phone Milan + 39 02 898 666 47

Email: [NY@VivaldiRealEstate.com](mailto:NY@VivaldiRealEstate.com) - URL: [www.VivaldiRealEstate.com](http://www.VivaldiRealEstate.com)

## Vivaldi Real Estate, Ltd.

- **MANSION TAX:** ( SOLO PER ALLOGGI DI COSTO SUPERIORE AL MILIONE): 1% pari a \$ 16,700 pagata dall'ACQUIRENTEe

altri costi includono:

- **TITLE INSURANCE:** si tratta di un tipo particolare di assicurazione che offre la garanzia di piena proprietà del bene, garanzia che nel nostro sistema è siglata dall'atto notarile; il costo della title insurance è una percentuale del prezzo di acquisto che varia tra il 0,75% e lo 0,50%, nel nostro esempio \$ 8,000
- **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 più 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 più alte (non meno di 8/ 10 mila dollari).  
Recentemente uno studio di avvocati molto noti in campo immobiliare, ha presentato al nostro cliente una parcella di \$ 12,000 per l'acquisto di un appartamento di \$ 4,5 milioni, si tratta però di rare occorrenze, 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, incorrerà nella **MORTGAGE RECORDING TAX** pari a circa il 2,8% del valore del mutuo, più 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 dell'alloggio, diciamo \$800,000 allora avrebbe dovuto pagare circa \$22,400 per registrare il mutuo, ed altri \$1,600 per spese di valutazione e legali.

Fino ad ora abbiamo visto i costi che si incorrono nell'acquisto o vendita di un alloggio per i costi di gestione invece bisogna considerare:

- **COMMON CHARGES o MAINTENANCE:** la maintenance è l'equivalente dei costi di condominio, non e' determinata in percentuale ma dipende dalla struttura dei costi specifica dell'immobile, dei suoi servizi e del numero di unita' abitative. In questo caso la maintenance è di \$1,696 al mese (circa \$ 150/mq anno). Ovviamente piu' l'immobile è importante e maggiori sono i servizi, più alta è la mantanance. La maintenance di questo palazzo è una delle più alte di Manhattan.
- **REAL ESTATE TAX:** potremo dire che è l'equivalente dell' ICI italiana, la real estate tax nel nostro caso è di \$1,300 al mese ed è basata sul valore

*Vivaldi Real Estate, ltd.*

*11 East 29<sup>th</sup> Street – 48<sup>th</sup> Fl*

*New York, New York - 10016*

*Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Phone Milan + 39 02 898 666 47*

*Email: [NY@VivaldiRealEstate.com](mailto:NY@VivaldiRealEstate.com) - URL: [www.VivaldiRealEstate.com](http://www.VivaldiRealEstate.com)*

## Vivaldi Real Estate, Ltd.

'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 è di circa 200 dollari al mese.
- **RENDITA LOCATIVA:** L'alloggio del quale abbiamo riportato in dettaglio i costi di transazione e gestione è attualmente affittato a di \$8,300 / mese ovvero \$ 738/mq/anno

Riassunto in \$/mq

- Prezzo acquisto: \$/mq 12,370
- Reddito locativo lordo: \$/mq 738 per anno (2007)
- Costi Condominiali: \$/mq 150/anno
- Tasse Immobiliari: \$/mq 115/ anno
- Gestione: \$/mq 18

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

Quindi l'entry yield di questo investimento è di  $\$ 455/\$ 12,370 = 3,7\%$  , che è un ritorno iniziale da reddito locativo del 20% superiore al mercato corrente.

Nel tempo, con l'adeguamento dei canoni di locazione agli aumenti di mercato il ritorno annuale (*yield*) cresce e tale crescita porta ad un maggior valore di mercato.

Il reddito complessivo dell'investimento è 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 può facilmente vedere come un tipico investimento immobiliare, può avere un ritorno di oltre il 15% annuo sul lungo termine, ben al disopra del tasso di inflazione.

*Vivaldi Real Estate, ltd.*

*11 East 29<sup>th</sup> Street – 48<sup>th</sup> Fl*

*New York, New York - 10016*

*Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Phone Milan + 39 02 898 666 47*

*Email: [NY@VivaldiRealEstate.com](mailto:NY@VivaldiRealEstate.com) - URL: [www.VivaldiRealEstate.com](http://www.VivaldiRealEstate.com)*