

Stati Uniti e investimento immobiliare



Clima generale degli investimenti immobiliari

La ristrutturazione e il rifinanziamento di grossi e piccoli prestiti e degli investimenti in partecipazioni azionarie che hanno dominato i mercati immobiliari americani a partire dal 2008 si sono relativamente placate nel 2016. Secondo le aspettative, la sostanziale operazione di rifinanziamento avrebbe dovuto continuare durante il 2017.

Gli investitori più comuni nel settore immobiliare sono i proprietari persone fisiche, inclusi:

- investitori con ingente patrimonio;
- assicuratori;
- fondi pensione;
- proprietari istituzionali;
- fondi comuni di investimento immobiliare (REITs);
- fondi di private equity e
- investitori stranieri di ogni tipo, inclusi i fondi pensione stranieri.

Gli investimenti esteri nell'ambito immobiliare degli Stati Uniti vengono generalmente gestiti attraverso un'entità fiscale americana in modo da evitare l'applicazione delle previsioni riguardanti le ritenute alla fonte previste dalla Sezione 897 del Codice tributario statunitense.

Le entità tassabili americane comunemente più utilizzate sono le società per azioni americane che sono sussidiarie controllate interamente dall'investitore estero. Come le società a responsabilità limitata (LLCs) e le limited partnerships (LPs), le società per azioni sono disciplinate dalla legge statale - solitamente quella dello Stato Americano o quella dello stato in cui si trovano i beni immobili. Pertanto, l'investitore estero è soggetto all'imposta sul reddito americana, inclusa la tassa sulle plusvalenze.

Alla fine del 2015, i tanto attesi emendamenti al *Foreign Investment in Real Property Tax Act* sono stati resi esecutivi, e sono state estese le esenzioni dalle tasse statunitensi per i fondi pensione esteri che investono in fondi comuni di investimento immobiliare o direttamente in beni immobili.

Questo cambiamento è stato voluto e previsto al fine di aumentare gli investimenti dei fondi pensione esteri nei beni immobili statunitensi.

La titolarità immobiliare è generalmente organizzata in modo tale che un'entità con responsabilità limitata figuri come titolare effettivo del bene immobile. Gli investitori detengono interessi in queste entità anziché possedere direttamente il bene. Le tipologie più comuni di entità a responsabilità limitata che possiedono beni immobiliari sono LLCs, LPs e REITs.

Le LLCs e LPs sono disciplinate dalla legge statale - solitamente o dalla legge americana o dallo stato nel quale il bene immobile si trova. La LLC è gestita da un direttore o da un amministratore e la LP da un socio accomandatario. Gli investitori sono generalmente soci che non hanno poteri di gestione o soci accomandanti.

Il vantaggio principale della struttura di una LLC o LP consiste nel fatto che l'investitore non è responsabile per i debiti o per le obbligazioni dell'entità che detiene l'immobile. Un secondo vantaggio è dato dal fatto che sia le LLCs che le LPs sono entità "*pass-through*" ai fini dell'imposta federale sul reddito: ciò significa che tutti i guadagni e le perdite dell'entità vengono tassati solamente a livello dei soci, senza un secondo livello di tassazione in capo alla società'.

Altre strutture comunemente utilizzate per l'acquisto di beni immobili sono i fondi comuni di investimento immobiliare. Definiti nella Sezione 856 del Codice tributario, i cosiddetti REITs sono organizzati come società' di azionisti, le cui azioni possono essere negoziate privatamente o pubblicamente. Per godere del trattamento fiscale *pass-through* simile a quello di cui godono le LLCs e LPs, i REITs deve rispettare i requisiti del Servizio delle Entrate Interne, compresa:

- la distribuzione annua del 95% del loro reddito imponibile;
- l'investimento di almeno il 75% del valore totale delle loro attività immobiliari; e
- devono trarre almeno il 75% del reddito lordo dagli affitti delle proprietà immobiliari, dai profitti di vendita, interessi e simili.