



TOSOLINI, LAMURA, RASILE & TONIUTTI
INTERNATIONAL LAW FIRM

Foreign Investment in Real Property Tax Act – ("FIRPTA")

A cura di Avv. Rocco Lamura



TOSOLINI, LAMURA, RASILE & TONIUTTI
INTERNATIONAL LAW FIRM
New York – Los Angeles – Miami – San Francisco - Rome

New York, 70 WEST 36th Street, 12 FL
Suite 12A
Phone: 1 212 564 5400 / 1 917 551 6532
Fax: (646) 536-8719
Email: rocco.lamura@tlrtl.com

NEW YORK

MIAMI

LOS ANGELES

SAN FRANCISCO

ROME



TOSOLINI, LAMURA, RASILE & TONIUTTI

INTERNATIONAL LAW FIRM

DISCLAIMER

Questo documento è stato redatto nel 2018 dall'avvocato Rocco Lamura dello Studio Legale Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP, con sede a New York, Los Angeles, Miami, San Francisco, Roma. Questo documento ed il suo contenuto sono di esclusiva proprietà della Tosolini, Lamura, Rasile & Toniutti LLP, e non può essere riprodotto ovvero copiato in alcuna forma e modo.

Questo documento non rappresenta un parere legale. Le informazioni ivi contenute possono essere incomplete e/o inaccurate. Questo documento ha meramente carattere informativo ed è 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 è raffigurabile come pubblicità per avvocati (*attorney advertising*).

INTRODUZIONE

Il fisco americano prevede una regolamentazione specifica per gli stranieri che vendano un immobile negli Stati Uniti. All'atto della vendita, il compratore è tenuto a trattenere e successivamente versare all'*Internal Revenue Service* (IRS) una cifra pari al 15% del prezzo di acquisto dell'immobile come pagamento preventivo delle tasse dovute dal venditore sul guadagno ricavato dalla vendita.

L'obiettivo del legislatore è stato quello di prelevare una somma sui guadagni derivanti da un'operazione immobiliare, come se il contribuente fosse impegnato in un'attività commerciale negli Stati Uniti e stesse producendo un utile che deve essere tassato. Vista la riscontrabile difficoltà per l'*Internal Revenue Service* (IRS) di esigere gli adempimenti fiscali da parte di persone straniere, l'imposta FIRPTA è stata creata con un sistema di trattenuta alla fonte calcolato sul totale dell'importo realizzato salvo poi successivamente ottenere un rimborso per le cifre non dovute. La percentuale trattenuta si attesta al 15% sull'ammontare realizzato.

Ad esempio, se un cittadino italiano ha acquistato un appartamento a Los Angeles per \$800,000.00 nel 2016 e decide di rivenderlo dopo 2 anni per \$1,000,000.00, il compratore sarà tenuto a trattenere \$150,000.00 alla fonte e rimettere tale somma all'IRS come tasse stimate sul guadagno che il venditore ha ottenuto dalla vendita della proprietà. Nel caso specifico, le tasse che il venditore dovrebbe pagare sul guadagno ricavato dalla vendita si aggirano sui \$60,000.00.

Tuttavia, se il cittadino italiano avesse costituito una società domestica (una LLC, ad esempio), e per il suo tramite avesse comprato, gestito e rivenduto l'immobile, non sarebbe stato soggetto alla ritenuta all'atto della rivendita e avrebbe, inoltre, goduto di altri vantaggi nella gestione ordinaria dell'immobile.

L'esempio di cui sopra tratta una tra le situazioni più comuni, ma i casi sono molteplici e specifici, e vanno analizzati singolarmente. Infatti, possono verificarsi fattispecie molto più svantaggiose: si pensi al caso in cui, in riferimento all'esempio precedente, l'immobile fosse stato rivenduto allo stesso prezzo di acquisto; pertanto nessuna cifra a titolo d'imposta sarebbe stata dovuta dal nostro cittadino italiano che però avrebbe comunque subito la trattenuta del 15%. Altro caso ancora se l'oggetto dell'investimento avesse riguardato la compravendita di titoli azionari e non di un immobile, sarebbe stato opportuno

NEW YORK

MIAMI

LOS ANGELES

SAN FRANCISCO

ROME



TOSOLINI, LAMURA, RASILE & TONIUTTI

INTERNATIONAL LAW FIRM

adottare altre soluzioni. Va da sé che un'imposizione fiscale di questo tipo, specialmente se applicata a grandi progetti d'investimento, può avere un impatto economico sostanziale sul rispettivo tasso di rendimento.

APPLICAZIONE

L'applicazione di tale regolamentazione richiede la presenza dei seguenti presupposti:

i) L'imposta si applica quando il cedente del trasferimento è un **soggetto straniero**. Essere in possesso di un semplice visto non è sufficiente ad eleggere il soggetto a cittadino americano. A riguardo è necessario essere in possesso almeno di una *Green Card*. Tuttavia se si è dimorato all'interno degli Stati Uniti per un numero superiore ai 183 giorni nei tre anni precedenti (calcolati con degli specifici coefficienti anno per anno) a decorrere dalla data della disposizione dell'interesse, allora da un punto di vista fiscale si è visti come un residente statunitense.

ii) In riferimento al **trasferimento** (che costituisce la causa della trattenuta fiscale), la normativa parla di *disposizione* dell'interesse, quindi sono oggetto della trattenuta i guadagni derivanti non solo dalla vendita (per esempio di un appartamento) ma anche dallo scambio, dalla liquidazione di una società, dalle donazioni e dalle successioni e qualsiasi altro scopo contemplato al Titolo 26 del U.S. Code.

La normativa fiscale FIRPTA parla di disposizione di un interesse immobiliare statunitense (U.S. Real Property Interest - USRPI).

In questa definizione rientrano:

Tutti gli interessi, diversi da quelli derivanti dalla semplice posizione di creditore, in una qualsiasi società americana che rientri nella definizione di U.S. Real Property Holding Corporation (USRPHC) o vi è rientrata nei 5 anni precedenti alla disposizione, oppure in una real property di cui al punto iii). Una corporation rientra in tale categoria se il valore di mercato delle proprietà immobiliari statunitensi in attivo di tale società superano il 50% del valore di mercato di tutti gli asset tangibili detenuti dalla stessa). Inoltre, in mancanza di una dichiarazione da parte del soggetto straniero attestante il contrario, la società si presume essere una USRPHC.

ii) I **beni immobili** (terreni, fabbricati), ma anche miniere, sorgenti, o altri depositi naturali, locati sul territorio statunitense ed Isole Vergini, nonché gli altri beni a cui è associato l'uso degli immobili stessi (ad esempio le macchine agricole, i frutti della terra, oppure il mobilio di un hotel).

Sono previsti comunque due casi in cui l'interesse non è considerato un USRI: azioni di società di capitali, società di persone e trust che siano pubblicamente negoziate e la partecipazione sia inferiore al 5%, oppure si tratti di partecipazioni in una *Real Estate Investments Trust*.

È bene precisare che quando si parla di interesse non si intende il trasferimento del solo diritto di proprietà, ma anche degli altri diritti reali, o del diritto di opzione.

TRATTENUTA ALLA FONTE

Le motivazioni per cui la trattenuta alla fonte del 5% potrebbe non essere dovuta ruotano principalmente intorno ai tre punti indicati in precedenza e alla possibilità della loro certificazione: quando uno di questi non si verifica, allora la FIRPTA non si applica al trasferimento.

NEW YORK

MIAMI

LOS ANGELES

SAN FRANCISCO

ROME



TOSOLINI, LAMURA, RASILE & TONIUTTI

INTERNATIONAL LAW FIRM

RESPONSABILITÀ FISCALE

In generale, la persona che paga un importo al soggetto straniero come contropartita di un trasferimento ha la responsabilità di effettuare trattenuta. Talvolta, come già anticipato, le parti sono mediate nel trasferimento per il tramite di un agente, per il quale i limiti della sua responsabilità variano a seconda del ruolo svolto e dei servizi resi nella conclusione della trattativa; la presenza di una figura mediante esperta è consigliabile per non incorrere in errori e nelle conseguenti sanzioni pecuniarie previste dal sistema fiscale degli Stati Uniti.

Invece, nel caso di una società domestica che dispone a favore di un azionista estero, se l'interesse del socio nella società rientra nella definizione sopra data di interesse reale statunitense, e sia frutto o della redenzione di azioni o della liquidazione della società, la società stessa deve trattenere una tassa pari al 10% del valore di mercato del bene venduto a titolo di trattenuta fiscale.

CONCLUSIONE

In conclusione, l'obbligo di effettuare la trattenuta grava solo sul ricevente del trasferimento, o parimenti su chi effettua il pagamento, almeno che, non sia presente la figura di *agente* come intermediario. Le cifre non dovute e versate a titolo di imposta (FIRPTA) potranno essere recuperate dal cedente soltanto in luogo degli adempimenti fiscali sui redditi generali annuali; il soggetto straniero, potrà ottenere una compensazione o un rimborso a seconda dei casi.

NEW YORK

MIAMI

LOS ANGELES

SAN FRANCISCO

ROME