di **Franco Pozzi**

Investimenti a stelle e strisce

Lo studio legale Biscozzi Nobili Piazza analizza il caso degli Stati Uniti e l'impatto delle variabili fiscali sulle scelte degli investitori nel settore immobiliare

Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare ha evidenziato un significativo incremento degli investimenti esteri da parte di residenti italiani, con mete privilegiate gli Stati Uniti ed il Regno Unito.

In tale contesto è opportuno rilevare che le modalità di investimento in stati esteri dovrebbero tener conto sia delle peculiarità di natura legale locali, sia delle variabili di natura fiscale, da valutarsi caso per caso in funzione delle esigenze dell'investitore. Più in particolare, occorre preliminarmente considerare se gli immobili oggetto di investimento siano destinati a essere utilizzati direttamente ovvero rappresentino asset finalizzati a generare flussi reddituali.

Per avere un'idea dell'impatto delle variabili fiscali sulle scelte degli investitori, pare interessante esaminare il caso degli Stati Uniti. Di norma, i professionisti americani sconsigliano investimenti diretti da parte di persone fisiche per limitare eventuali responsabilità di natura civile che potrebbero essere cagionate dall'immobile. In tale contesto è suggerita l'acquisizione a mezzo di Limited Liability Company (LLC), che sotto il profilo legale, possono essere assimilate a srl di diritto italiano. Tale struttura non appare però particolarmente funzionale in un'ottica di investimento: le imposte assolte negli Stati Uniti in relazione ai redditi fondiari, coerentemente alla convenzione bilaterale contro le doppie imposizioni tra Stati Uniti e Italia, non risulterebbero scomputabili dall'imposta italiana allorché la LLC proceda alla distribuzione di dividendi ai soci residenti, determinando un carico fiscale complessivo che può raggiungere in alcuni casi il 60% del reddito; un'incidenza fiscale analoga si avrebbe anche sulla plusvalenza derivante da una successiva vendita dell'immobile.

Franco Pozzi è partner dello studio Biscozzi Nobili Piazza.

Altrettanto significativo risulterebbe l'onere derivante dall'imposta di successione americana. Attualmente la corrispondente imposta italiana è sensibilmente al di sotto della media internazionale (dal 4 all'8%, con franchigia di 1 milione di euro al verificarsi di talune condizioni). Rispetto al regime domestico, dunque, un investimento in beni immobili americani, anche a mezzo di LLC, sconterebbe negli Stati Uniti un'imposizione anche superiore al 40% del valore di mercato dell'immobile alla data di apertura della successione. La programmazione di un'eventuale successione ereditaria richiederebbe, per contro, l'investimento a mezzo di società di capitali non americane, quale ad esempio una srl di diritto italiano, verificandone comunque la compatibilità con i flussi reddituali della stessa, al fine di limitare le problematiche relative alle "società di comodo".

In conclusione, gli investimenti *cross border* devono essere sempre oggetto di preventiva valutazione, tenendo conto delle specifiche esigenze dell'investitore, diffidando da soluzioni "preconfezionate", che – seppur appetibili a prima vista – nel lungo periodo potrebbero determinare effetti fiscali penalizzanti, compromettendo la bontà dell'investimento.