

## UN INVESTIMENTO FACILE E CON AMPIE PROSPETTIVE

Contrariamente a quanto si può pensare, l'acquisto di una casa in Florida non è affatto complicato e diventa addirittura semplice grazie al nostro staff di consulenti. Analizziamo alcuni dei motivi che rendono una proprietà a Miami Beach un investimento facile e con ampie prospettive.

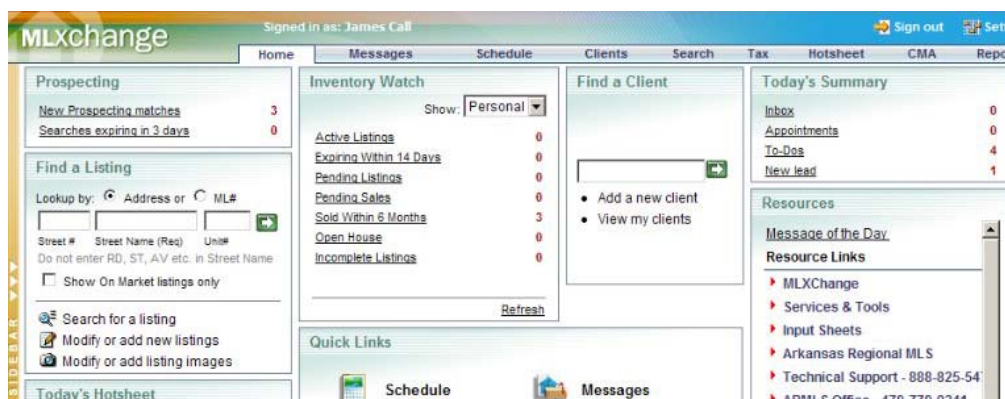
1. Gli Stati Uniti hanno una legislazione che tutela fortemente la proprietà. Lo Stato della Florida, dal canto suo, offre un sistema fiscale particolarmente favorevole, non imponendo tasse locali sulle persone fisiche.
2. Ora il cambio col dollaro è ancora favorevole all'euro.
3. Tutte le operazioni necessarie all'acquisto possono essere compiute dall'Italia.
4. I contratti di affitto sono essenzialmente di tre tipi: **annuali o semestrali**, che prevedono due mesi di deposito cauzionale e in caso di morosità dell'inquilino, lo sceriffo provvede allo sgombero dei locali in 15-30 giorni; **mensili**, che prevedono un preavviso di 15 gg per ottenere la liberazione dell'appartamento; **settimanali** (ricordiamoci che si tratta di un luogo di villeggiatura) che consentono la pressoché totale disponibilità dell'appartamento da parte del proprietario per uso personale. La gestione delle affittanze viene fatta a totale cura del Property Manager, dietro corresponsione di una ragionevole percentuale sui ricavi delle locazioni.
5. In Florida tutti gli appartamenti sono venduti con l'arredamento completo delle cucine e dei bagni. Tutti gli appartamenti sono provvisti di aria condizionata e di closet (armadio a muro o cabina armadio). E la Città controlla assiduamente che le ristrutturazioni siano fatte seguendo rigorosi codici di sicurezza e di robustezza.

## SCelta DELL'APPARTAMENTO



Prima di tutto: grande o piccolo condominio? La nostra organizzazione si è specializzata nell'acquisto e nella ristrutturazione di palazzine di pregio nella zona "Art Deco District" di Miami Beach. Quest'area è protetta da un vincolo simile a quello della nostra Sovrintendenza ai Beni Culturali (Historic Preservation Board), che non consente modifiche esterne, se non per motivi di sicurezza. In quest'area non c'è pericolo di veder sorgere grattacieli concorrenziali. Stiamo parlando della zona più bella del centro di Miami Beach, compresa tra Lincoln Road e Ocean Drive, che costeggia il mare. Ovviamente in questa stessa area insistono anche alcuni grandi condomini le cui amenity, piscina, parcheggio, palestra ecc. ecc, li rendono molto esclusivi. I grandi condomini hanno ovviamente spese condominiali più care di quelli piccoli.

## **DATABASE DI TUTTI GLI APPARTAMENTI DISPONIBILI**



Diversamente che in Italia qui non è necessario rivolgersi a decine di agenzie immobiliari per vedere appartamenti diversi. Infatti tutti gli immobili in vendita sono in un database a disposizione esclusiva di tutti gli agenti immobiliari. Quindi contattandone uno in realtà avrete a disposizione non solo i suoi appartamenti, ma tutti gli appartamenti disponibili a Miami Beach. Per aiutare nella scelta dell'appartamento giusto cerchiamo di selezionare appartamenti dei quali conosciamo la provenienza e nei quali il mix prezzo, qualità e rendimento, sia al livello migliore.

## **COME SI EFFETTUA IL PAGAMENTO DI UN APPARTAMENTO**

Per effettuare un investimento immobiliare negli Stati Uniti se non si ha già un conto corrente negli Stati Uniti si trasferisce il denaro per l'acquisto direttamente al Closing Agent, che svolge esattamente le stesse funzioni di un notaio in Italia, oppure può essere utilizzato il Trust Account (conto fiduciario) del nostro legale riservato ai clienti.

Se intestare l'appartamento a una persona fisica o ad una Società dipende dalle situazioni personali, che vanno valutate di volta in volta con il nostro personale.

## **COMPROMESSO D'ACQUISTO (PURCHASE CONTRACT)**

Una volta identificato l'immobile che si intende acquistare, va sottoscritto un compromesso di acquisto che identifica il bene e riporta le condizioni di pagamento. Se si compra "sulla carta" (cosa assai in uso) si versa un minimo del 20% del prezzo pattuito. La metà di questo importo andrà in un escrow account (conto di garanzia) e non potrà essere utilizzato dal costruttore fino alla consegna del bene; la parte rimanente sarà invece destinata al costruttore esclusivamente per pagare costi di costruzione o di ristrutturazione. Se invece si compra una proprietà già ultimata è sufficiente versare un acconto del 10% e il saldo verrà effettuato al rogito (closing). Unitamente al contratto d'acquisto l'acquirente riceve una copia dei condo docs (documenti condominiali) che contengono il regolamento condominiale, le caratteristiche del palazzo e la descrizione delle sue strutture fondamentali. Per firmare un contratto di acquisto, non occorre essere a Miami Beach, lo si può fare ricevendo e rispedito i documenti per fax e successivamente per corriere.



### **ROGITO (CLOSING)**

Come già esposto e diversamente da quanto accade in Italia, è il Closing Agent (corrispondente al nostro notaio) che riceve, su un apposito conto corrente, il denaro per effettuare i pagamenti al venditore e versare le tasse legate all'acquisto. I costi del rogito sono inferiori a quelli Italiani, infatti a Miami Beach si aggirano fra l'1,5 e il 2,5% del prezzo di acquisto a seconda del valore della proprietà immobiliare (più alto è il prezzo e più basso è il costo percentuale). In questo costo sono comprese le tasse di passaggio di proprietà (0,6%), l'assicurazione che il titolo di proprietà è pulito e il compenso del Closing Agent. Negli Stati Uniti le commissioni dei mediatori sono tutte a carico del venditore.

### **REAL ESTATE TAX O PROPERTY TAX (ICI)**

Il calcolo delle tasse annuali sulla proprietà è abbastanza complesso, ma per esperienza, a Miami Beach, coincidono con circa il 1,75% del prezzo pagato per l'appartamento. Queste tasse a differenza dell'ICI, sono deducibili dalle imposte qualora si affitti l'appartamento. Sono pure deducibili tutte le spese relative all'immobile quali: manutenzioni, mobili, canoni elettrici, telefonici, televisivi. Se l'appartamento viene usato personalmente e non affittato, queste spese portano comunque un beneficio fiscale al momento della vendita del medesimo.



### **SPESE CONDOMINIALI (MAINTENANCE)**

Tutti gli immobili pagano le spese condominiali che sono a carico del Proprietario e generalmente includono: amenities (piscina, palestra, parcheggio ecc ecc) se esistono e assicurazione dell'immobile, energia condominiale, acqua, giardinaggio, amministrazione del condominio, riserve.

### **SPESE DI GESTIONE (PROPERTY MANAGEMENT)**

La gestione delle affittanze viene fatta a totale cura del Property Manager, dietro corresponsione di una ragionevole percentuale sui ricavi delle locazioni. Il Property Manager provvede al pagamento di bollette (se appartamento non fosse affittato), tasse e di quell'altro la buona conduzione di una proprietà dovesse richiedere.



## **AFFITTANZE (RENTING)**

Abbiamo già accennato ai principali tipi di contratti di locazione in uso. I rendimenti degli affitti sono interessanti, anche se in un acquisto immobiliare la rivalutazione nel tempo del bene è senza dubbio il rendimento migliore dell'investimento.

Se si intende affittare l'appartamento acquistato il nostro staff di Property Management può provvedere:

- 1) indagine di mercato per evidenziare il prezzo di affitto di richiesta
- 2) alla ricerca di un inquilino con buone referenze facendone uno screening accurato (criminal e credit report). Come in Italia la commissione è pari al 10% dell'affitto annuale (20% se si tratta di brevi periodi)

Con un costo mensile molto contenuto possiamo anche provvedere

- 3) all'incasso dei canoni di affitto, e in caso di insolvenza ad avviare le pratiche di sfratto (eviction)
- 4) alla verifica periodica dello stato d'uso dell'appartamento
- 5) alla manutenzione ordinaria e alle eventuali riparazioni
- 6) al pagamento delle spese condominiali, delle tasse e interveniamo in caso di problematiche
- 7) ad un report trimestralmente
- 8) alla dichiarazione dei redditi (da definire a seconda del tipo e numero di proprietà o di soci)

Affittare il proprio appartamento è facile e sicuro.

- Il proprietario viene tutelato da un deposito cauzionale generalmente di 2 mensilità (security deposit) e da un canone di affitto anticipato.
- Entro il 5 di ogni mese l'inquilino deve provvedere al pagamento dell'affitto, pena il pagamento aggiuntivo di 50/75 dollari.
- Se il pagamento non avviene viene inviata una lettera di termine, che impone il pagamento entro 3 giorni, con la penale sopra indicata (3 days notice)
- Se dopo 15 gg l'inquilino non ha ancora provveduto, si avvia la pratica di sfratto (eviction), molto temuta dagli inquilini (tenant) perché rovina il loro credito.
- Se anche l'avviso di avvio dello sfratto non porta risultati si procede con un avvocato che nei successivi 15/20 gg successivi porta all'autorizzazione da parte del tribunale a procedere allo sfratto.
- Se l'inquilino non sgombera in ulteriori 15/20 gg lo sferiffo provvede allo sgombero coatto, recandosi personalmente con due assistenti all'appartamento dove costringerà l'inquilino ad uscire e autorizzerà il Property Manager a sostituire la serratura. Questa pratica di sfratto avviene in meno di un'ora.
- Tutti i costi sostenuti saranno addebitati all'inquilino moroso come pure i danni che questo dovesse aver causato all'immobile o al suo arredo, trattenendoli dal deposito cauzionale.



NEW WORLD CENTER – SIMPHONY  
DEMEURON



PARKING BY HERZOG &