

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Luca Valdameri

Percorso formativo Wealth Management Paradigma
Milano, 10 novembre 2017

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

- I c.d. High Net Worth Individuals (HNWIs) sono tipicamente mobili, sia con riferimento alla residenza che riguardo gli investimenti immobiliari.
- Obiettivo della mia presentazione è di fornire gli elementi di attenzione che il fiscalista deve valutare quando assiste il cliente residente in Italia ad effettuare un investimento immobiliare all'estero e, viceversa, quando un cliente straniero intende effettuare un investimento in Italia.
- Il focus riguarda l'acquisto, l'uso, la detenzione e la successiva vendita di immobili residenziali.
- verranno descritti sintetici case-study riguardanti stranieri che investono in Italia e italiani che acquistano immobili in specifiche giurisdizioni.

- Le assumption dei case study sono:
 - Caso 1: Italiano che acquista immobile in USA
 - Caso 2: americano che acquista immobile in Italia
 - L'HNWI è residente in Italia ed è considerato non residente nel in USA
 - L'HNWI può legalmente acquistare un immobile in USA (reciprocità)
 - L'HNWI acquista l'immobile per uso personale suo e della sua famiglia ma potrebbe occasionalmente locarlo

Approccio all'investimento

- L'investimento immobiliare potrà essere effettuato attraverso le seguenti modalità alternative:
 - Investimento diretto;
 - Partnership/società di persone
 - Società a responsabilità limitata
 - Trust/Fondazione

Caso 1 (Italiano che acquista in USA) :

- La scelta della struttura dipende dalla strategia di investimento che vuole perseguire l'HNWI

- Elementi di attenzione:
 - i. Strutture societarie italiane (es SRL)
 - ii. Occorre pianificare il rischio imposte di successione USA attualmente >40%(Cfr. riforma Trump)
 - iii. Asset deal vs share deal
 - iv. IVIE – IVAFE
 - v. RW (es utilizzo fiduciaria)

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto Diretto

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	N/A	No imposte federali
Imposte sui redditi	Imposte sui redditi se locato (base imp. USA), si FTC	30% wht o <i>net election</i> (tassazione su netto)
Capital gain	No CG se > 5 anni Se < 5 anni opzione 20% (no FTC)	Imponibile aliquota 20%
Imposte patrimoniali	IVIE 0.76%	No imposte federali
Imposte Successione	4-6-8% Valore USA (no catastale), si FTC	Si, 40%
RW	Costo/valore	N/A
Consigliabile:	Semplice, dipende da valore	semplice

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto attraverso US LLC

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	N/A	No imposte federali
Imposte sui redditi	LLC vista come «opaca»	Generalmente trasparente
Capital gain	Imponibile 58.14% (o 26% da 2018?)	Imponibile aliquota 20% o 35% (se non trasp.)
Imposte patrimoniali	IVAFE 0,2% su nominale (se non soggetto interposto)	No imposte federali
Imposte Successione	4-6-8% PNC	variabile
RW	Costo/valore nominale	N/A
Consigliabile:	Semplice, ma rischio interposizione	Semplice, limitazione responsabilità, privacy

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto attraverso Società Semplice

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	N/A	No imposte federali
Imposte sui redditi	Imposte sui redditi se locato (base imp. USA), si FTC	20/35%
Capital gain	Asset deal: No CG se > 5 anni Share deal: sempre tassabile 58,14%	Imponibile aliquota 20% o 35% (se non trasp.)
Imposte patrimoniali	zero	No imposte federali
Imposte Successione	Esenzione se holding >5 anni	dipende
RW	Costo/valore (SS)	N/A
Consigliabile:	Semplice	Pros/cons (lato US)

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto attraverso SRL

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	N/A	No imposte federali
Imposte sui redditi	Tema soc. comodo	30% wht o <i>net election</i> (tassazione su netto)
Capital gain	Asset deal: 100% tassabile si FTC + tassa dividendi Share deal: sempre tassabile 58,14%	Imponibile aliquota 35% (asset deal); no CGT se share deal (ma implicito)
Imposte patrimoniali	zero	No imposte federali
Imposte Successione	Esenzione se > 50% e holding >5 anni	NO
RW	NO	N/A
Consigliabile:	NO	Pros: no IHT US

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto attraverso corp. USA

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	N/A	N/A
Imposte sui redditi	Solo in caso di distribuzione utili	Net tax basis
Capital gain	Asset deal+dividendo: tassa dividendi Share deal: imponibile 58,14% (poss. Rivalutazione)	Imponibile aliquota 35% Wht 15% (asset) Share deal: no
Imposte patrimoniali	IVAFE 0,2% nominal	No imposte federali
Imposte Successione	Esenzione se > 50% e holding >5 anni	Yes (US situs)
RW	Si, nominale	N/A
Consigliabile:	SI	NO

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto attraverso Trust residente

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	N/A	No imposte federali
Imposte sui redditi	Tema trust opaco/trasparente	30% wht o <i>net election</i> (<i>tassazione su netto</i>)
Capital gain	No CG se > 5 anni/20% opzionale se <5 anni	Imponibile aliquota 20%
Imposte patrimoniali	zero	No imposte federali
Imposte Successione	Donazione upfront Esenzione se trust residente	NO
RW	Si, costo/valore	N/A
Consigliabile:	SI	SI

Caso 2 (americano che acquista in Italia):

- La scelta della struttura dipende dalla strategia di investimento che vuole perseguire l'HNWI

- Elementi di attenzione:
 - i. Acquisto diretto
 - ii. Strutture societarie americane
 - iii. Asset deal vs share deal
 - iv. Imposte indirette italiane

- Normalmente è privilegiato l'acquisto diretto per i seguenti motivi:
 - i. semplicità
 - ii. tassazione indiretta su base catastale (tranne casi IVA)
 - iii. Nessuna tassazione su base presunta (es Svizzera)
 - iv. Nessun capital gain se > 5 anni oppure 20%

Svantaggi: (i) privacy (ii) no asset protection

- Acquisto attraverso veicoli USA:
 - i. Vantaggi:
 - a. No soc. comodo
 - b. No capital gain se l'immobile viene ceduto >5 anni
 - c. Protezione patrimoniale
 - ii. Svantaggi:
 - a) Imposizione indiretta elevata

- Acquisto attraverso veicoli Italiani:
 - i. Vantaggi:
 - a. Trasparenti in US (SRL)
 - b. Protezione patrimoniale
 - ii. Svantaggi:
 - a) Imposizione indiretta elevata
 - b) Società di comodo
 - c) Plus tassabile sempre

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Tematiche rilevanti: summary

Tema	Italia
Imposte indirette	Prezzo valore vs FMV
Imposte sui redditi	Reddito effettivo (cedolare/Airbnb) vs redditi di impresa e soc. di comodo
Capital gain	No CG se > 5 anni vs share deal
Imposte patrimoniali	IMU
Imposte Successione	Base imponibile catastale vs. esenzione per > società capitale

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto proprietà diretta

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	9% catastale (salvo IVA)	N/A
Imposte sui redditi	Si (opzione cedolare 21%)	SI
Capital gain	No CG se > 5 anni/20% opzionale se <5 anni	SI
Imposte patrimoniali	IMU	NO
Imposte Successione	Base catastale	SI
RW	NO	N/A
Consigliabile:	SI	SI

Acquisto via Società Semplice

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	9% prezzo (salvo IVA)	N/A
Imposte sui redditi	SI	SI
Capital gain	No CG se > 5 anni/20% opzionale se <5 anni	SI
Imposte patrimoniali	IMU	NO
Imposte Successione	NO	SI
RW	NO	dipende
Consigliabile:	SI	SI

La pianificazione e la detenzione di patrimoni immobiliari: aspetti internazionali

Acquisto via SRL

Tema	Italia	USA
Imposte indirette	9% prezzo (salvo IVA)	N/A
Imposte sui redditi	Si+società comodo!	dipende
Capital gain	SI (no 5 anni); vendita partecipazioni tassabile (cfr. protocollo)	SI
Imposte patrimoniali	IMU	NO
Imposte Successione	NO	SI
RW	NO	NO
Consigliabile:	NO	+/-

Grazie per l'attenzione!

Luca Valdameri

+ 39.02.66995290

Email: luca.valdameri@studiopirola.com