



Come si dice “FIRPTA” in italiano?¹ Analisi Comparativa sulla tassazione internazionale per investitori di beni immobili negli USA²

Avv. Patrick W. Martin ed Avv. Elettra Menarini

Le tassazione sopra i beni immobili é quasi antica quanto i diritti legali sopra gli stessi. Gli avvocati che si occupano di diritto tributario generalmente sono esperti sulla tassazione dei diritti di proprietá, ma spesso solo rispetto alla tassazione del paese in cui vivono e lavorano.

• Domande frequenti

- E' consigliabile che un tipo particolare di entitá o una serie di entitá, come per esempio una societá, un'associazione, un trust (fedecompresso) o una persona fisica acquisti il bene immobile? Puó o deve una entitá essere trattata allo stesso modo a fini fiscali statunitensi ed italiani e vice versa?
- E' consigliabile che un'entitá sia domestica, straniera o una combinazione delle due?
- E' consigliabile che l'acquisto del bene immobile sia acquistato tramite un finanziamento? Ci potranno essere dei benefici fiscali per tale debito? Se sí, é consigliabile che il

¹ Preparato dal Gruppo Internazionale del Team Fiscale ed Immobiliare di Procopio, Cory, Hargreaves & Savitch LLP, la ricerca ed il testo sono stati preparati dai soci di diritto fiscale internazionale Avv. Patrick W. Martin ed Avv. Enrique Hernández-Pulido, avvocato californiano e messicano. L'avv. Jon Schimmer e l'avv. Liliana Sándoval, avvocato californiano e messicano, si sono occupati di gran parte della ricerca, analisi e suggerimenti relativi alle conseguenze legali e fiscali negli Usa per gli stranieri. L'avv. Nydia Celina Vilorio Siqueiros, avvocato messicano e californiano, é stata inestimabile nel aiutare con la ricerca e la redazione. Infine l'avv. Elettra Menarini, avvocato italiano e californiano, si è occupata della ricerca e dell'analisi delle conseguenze legali e fiscali negli USA per i cittadini italiani. Tutti questi avvocati esercitano nel gruppo fiscale internazionale di Procopio.

² L'avv. Patrick W. Martin é un avvocato statunitense abilitato ad esercitare in California e nello stato di Washington D.C. ed é specializzato nel campo fiscale internazionale e nel correlato campo di diritto internazionale, particolarmente riguardo a ciò che concerne il Messico. L'avv. Martin é il socio responsabile del Gruppo di Pratica Internazionale del Team Fiscale dello studio legale Procopio, Cory, Hargreaves & Savitch LLP, con base a San Diego. L'avv. Martin si é laureato in giurisprudenza presso la scuola di diritto dell'Universitá di San Diego, ha passato l'esame di abilitazione di ragioniere abilitato, in precedenza ha lavorato per l'Internal Revenue Service, (l'ufficio del fisco statunitense), ed ha ottenuto una specializzazione nell'area delle transazioni commerciali internazionali presso la *Escuela Libre de Derecho*, di Cittá del Messico. L'avv. Enrique Hernandez Pulido, avvocato messicano e californiano, é uno dei soci dello studio che pratica nell'area di diritto fiscale internazionale, e si é laureato in giurisprudenza presso l'*Universidad Iberoamericana* nel 1992. L'avv. Hernandez-Pulido ha ottenuto un master congiunto in Diritto e Politica Fiscale Internazionale presso la scuola di diritto di Harvard nel 1995, ricevendo un'attestazione particolare di merito per l'eccellenza nella ricerca e nella redazione della tesi del Master intitolata "Alternative per Tassare i Servizi Finanziari Attraverso l'IVA in Messico". E' anche laureato presso la Scuola di Economia dell'Universitá del Texas ad Austin, e presso *Instituto Tecnológico de Estudios Superiores* di Monterrey dove ha ottenuto due gradi diversi di MBA (Master in Amministrazione di Impresa) nelle rispettive istituzioni.

- finanziamento sia richiesto nel paese in cui l'immobile é situato? E' possibile ottenere un qualche vantaggio fiscale attraverso un finanziamento straniero?
- Si applicherá alcun aggiustamento monetario o per l'inflazione alla dichiarazione del reddito relativa a queste transazioni immobiliari internazionali?
- Il Trattato Fiscale U.S.-Italia provvederá alcun tipo di vantaggio se la proprietá dell'immobile é acquistata attraverso una struttura particolare? Cosa succede se un entitá che non sia statunitense o italiana é coinvolta nell'acquisto, o locazione dell'immobile, in quali vantaggi fiscali o costi fiscali addizionali si potrebbe incorrere?
- Se una societá italiana é la proprietaria dei un bene immobile statunitense, é consigliabile che scelga di essere trattata come una societá domestica per quanto concerne il suo investimento immobiliare?
- Quale dichiarazione fiscale si deve presentare, e quali informazioni é necessario rivelare alle autoritá fiscali statunitensi in relazione all'investitore straniero? Cosa succede se la proprietá é donata ad un cittadino statunitense o italiano, ci sono delle dichiarazioni speciali che si applicano? Quali sono le sanzioni previste se si omette di fornire tali dichiarazioni informative (cosa succede se l'omissione é involontaria o intenzionale da parte del proprietario o di colui che trasferisce il bene)? E' possibile ristrutturare l'investimento in modo da evitare alcune o tutte le dichiarazioni informative previste?
- Quando un bene immobile puó essere trasferito tra coniugi o membri della stessa famiglia senza causare una tassa sulla donazione negli USA?
- Quando trasferimenti intrafamiliari o trasferimenti per riorganizzazioni corporative é possibile che causino un aumento delle imposte di proprietá o prediali?

Queste domande non possono trovare una risposta adeguata fino al momento in cui gli obiettivi economici e di commercio di un particolare investitore non sono stati attentamente esaminati. L'investitore straniero vuole locare, affittare l'immobile oppure comprarlo? L'investitore straniero vuole guadagnare tramite il proprio investimento nel bene immobile oppure tramite un apprezzamento del capitale? L'investitore straniero ha bisogno di avere perdite fiscali all'inizio del suo investimento per bilanciare altre fonti di guadagno? Per quanto tempo l'investitore straniero vuole essere proprietario di un interesse su di un bene immobile?

Implicazioni fiscali degli investimenti stranieri in beni immobili negli USA

Ci sono diverse ragioni per le quali investitori stranieri vogliono essere proprietari di immobili negli USA. Un individuo puó voler acquistare la proprietá su un bene immobile per uso personale o ricreativo. Molte persone pur non essendo cittadini americani, sono proprietari di case in California ed in altre zone degli Stati Uniti (sia direttamente come persone fisiche che tramite persone giuridiche nazionali o straniere).

La proprietá di beni immobili negli Stati Uniti puó anche soddisfare specifici obiettivi commerciali di compagnie straniere. Per esempio una compagnia italiana che esporta beni negli

USA é possibile che voglia sviluppare una rete di distribuzione o di servizi negli USA o in altre parti del Nord America.

Non é necessario menzionare che qualsiasi investitore straniero deve progettare con attenzione le conseguenze fiscali degli propri investimenti statunitensi a causa degli a volte complessi schemi fiscali e legali degli investimenti immobiliare in USA.

Tassazione Statale e Locale Applicabile ad investitori stranieri che investono in beni immobili statunitensi

Questo articolo é focalizzato sulla tassazione federale sul reddito applicabile ad investitori stranieri su beni immobili statunitensi³. Gli Stati (come per esempio la California, l'Arizona, il Texas e la Florida) comunemente impongono imposte sul reddito unitamente a imposte locali (per esempio la Contea e la Città di San Diego) sulla proprietà ed anche queste devono essere prese in considerazione. Per esempio, le leggi fiscali della California richiedono che i compratori che non sono residenti della California trattengano il 3 e 1/3 per cento del prezzo totale della vendita di un bene immobile californiano posseduto da persone non californiane (inclusi venditori di beni immobili non cittadini americani). Gli agenti di compagnie di "escrow" hanno il dovere di informare gli acquirenti di questa ritenzione fiscale impositiva della California. A partire dal 1 gennaio 2003, la California ha esteso l'applicazione di questa ritenzione fiscale anche a molti venditori californiani di beni immobili.

La ritenzione fiscale impositiva dello stato di California, come il FRIPTA (vedi sotto) non é una tassa finale, ma é semplicemente un meccanismo di riscossione preventivo (tassa "provisional", provvisoria) che viene utilizzata al posto dell'imposta finale sul reddito. Le aliquote individuali e corporative in California, che si possono applicare, arrivano fino ad un massimo del 9,3% per gli individui e del 8,84% per le persone giuridiche. Vedere la discussione sul FRIPTA qui di seguito per un'analisi comparativa del trattamento fiscale federale sul reddito e della ritenzione impositiva.

Oltre alle imposte sul reddito statale (ed al meccanismo di trattenuta fiscale che si può applicare) ci sono tipicamente imposte locali sulla proprietà che vengono applicate al trasferimento od alla vendita di immobili. In California, per esempio, la Costituzione della California ed il codice tributario prevedono che tutte le proprietà californiane che non sono esenti dalle tasse ai sensi della legge federale o californiana sono tassate in proporzione al loro valore. L'aliquota massima calcolata sopra il valore di un bene immobile in California é dell'1% sul valore totale dell'immobile. Inoltre le contee e città californiane possono imporre tasse locali documentali di trasferimento sul trasferimento di beni immobili.

Regole speciali relative alle tasse federali sul reddito applicabili ad investitori stranieri che investono in beni immobili negli USA

³ Le seguenti transazioni sono ancora esenti dalla ritenzione fiscale della California, per i venditori californiani: qualora la proprietà costituisca la residenza principale del venditore conformemente al I.R.C. § 121; qualora il prezzo di vendita sia minore di \$100,000; qualora la vendita generi una perdita fiscale per il venditore californiano ai fini fiscali californiani; per alcuni tipi di scambi simili conformemente al I.R.C. § 1031; per appropriazione involontaria ai sensi dell'I.R.C. § 1033; e per alcuni tipi di pignoramenti (vendite forzate). Vedi (R&TC) § 18662 e 18668.

Ci sono svariate regole particolari applicabili ai cittadini non americani, ai non residenti degli USA ed alle compagnie straniere proprietarie di beni immobili situati negli USA. Il Congresso ha approvato la maggior parte di questa legislazione circa 20 anni fa e tale legge é conosciuta come la Legge Fiscale sugli Investimenti Stranieri sui Beni Immobili (Foreign Investment in Real Property Tax Act – “FIRPTA”): questa legge fu codificata nelle sezioni 987 e 1447 del codice degli Stati Uniti (US Code).

Generalmente un cittadino non statunitense (es. un cittadino italiano che risiede in Italia o fuori dagli USA) che non ha: 1) una fonte di reddito statunitense oppure una fonte di reddito statunitense “efficacemente connessa” con un attività commerciale o con un’impresa, e 2) non soggiorna negli USA il tempo sufficiente per soddisfare il test dei “183” giorni di “presenza sostanziale” all’anno, non deve pagare le tasse sul reddito al Governo degli USA. Di conseguenza, prima dell’adozione del FRIPTA, un investitore straniero (sia che fosse una persona fisica od una persona giuridica straniera) poteva comprare un bene immobile negli USA (es. un lotto di terra desolato che aveva potenziale di sviluppo) per USD\$100,000 e rivenderlo per USD\$300,000. Gli Stati Uniti non avrebbero tassato un cittadino italiano per il guadagno di USD\$200,000. Invece se un cittadino americano avesse avuto il medesimo guadagno di USD\$200,000, il cittadino sarebbe stato tassato sul guadagno ricevuto.

FIRPTA impone responsabilità fiscali “come se” l’investitore straniero fosse impegnato in un attività commerciale o in un’impresa americana e “come se” tale guadagno o perdita fosse efficacemente connesso a un attività commerciale o ad un’impresa americana. FRIPTA impone anche un meccanismo di trattenuta obbligatoria per il quale parte della tassa (tutta, o una somma addirittura maggiore) deve essere trattenuta dal compratore (o da un terzo che agisce come agente di “ritenzione”) immediatamente dopo la vendita o la disposizione dell’interesse sopra il bene immobile.

Tassazione ai sensi del FRIPTA

Non si può imporre una tassa a meno che non ci sia una vendita od una disposizione di un interesse su un bene immobile statunitense (“USRPI”, United State Real Property Interest) ai sensi del FRIPTA. Qualsiasi interesse diretto su una proprietà che si trova negli USA o nelle Isole Vergini Statunitensi (cosí come certi interessi sulla proprietà che sono in mano a compagnie o società, e successioni che posseggono beni immobili che si trovano negli USA o nelle Isole Vergini) é classificato come un USRPI. E’ importante sottolineare che la definizione di bene immobile si trova nei Regolamenti della Tesoreria (e non nelle leggi locali sui beni immobili come la legge dello stato di California o di New York). Il terreno non sviluppato, i frutti naturali ed i minerali che non sono separati o estratti dal terreno, le strutture permanenti cosí come i miglioramenti e gli edifici che sono permanentemente collegati al terreno e certe proprietà personali particolarmente correlate con un bene immobile sono tutte trattate come USRPI.⁴

⁴ USRPI può anche includere, per applicazione di legge, alcuni interessi in una “Società statunitense che mantenga dei beni immobili statunitensi” (“U.S. real property holding corporation” (“USRPHC”)). Una USRPHC é una qualsiasi società statunitense in cui, in qualsiasi momento durante gli ultimi 5 anni in cui una persona straniera era azionista della società, il valore giusto di mercato dei suoi USRPI era uguale o maggiore al 50% del valore aggregato della società, valore che è formato da: (1) USRPI, (2) le sue proprietà immobiliari localizzate fuori dagli USA, e (3) i suoi altri beni commerciali. Vedi, I.R.C. Sezione 897(a)(2).



Sebbene la definizione di “bene immobile” ai fini del USRPI sia ampia, un “interesse solo come creditore” non é considerato un USRPI. Un finanziatore straniero che costituisca un ipoteca sopra un bene immobile statunitense é soggetto a la trattenuta fiscale sull’interesse ricevuto a meno che il prestito non sia strutturato come un interesse di portafoglio (“portfolio debt”).⁵

Aliquota di imposta sulla disposizione di interesse su un bene immobile statunitense (USRPI)

Se un individuo residente in Italia dispone di un USRPI, allora sará probabilmente soggetto ad un’aliquota di imposta massima sugli utili di capitale a lungo termine del 15% (assumendo che la proprietá sia “capitale fisso” (*capital asset*) nelle mani di un residente italiano e che sia stato posseduto da tale individuo per un periodo di almeno 12 mesi).⁶ Se la proprietá immobiliare non era un “capital asset”, allora l’aliquota di imposta potrebbe variare dal 10 al 35%.⁷ Una corporation (sia nazionale che straniera) che dispone di un USRPI generalmente sará soggetta ad un’aliquota di imposta graduale sulla disposizione, la quale puó includere l’imposizione della piú alta aliquota di imposta corporativa del 35% al raggiungimento della somma di \$10 milioni di profitto soggetto a tassazione.

⁵ Vedi I.R.C. Sezione 1441, 1442, 871(h)(3) e 163(f)(2)(B) che descrive un interesse di portafoglio qualificato che non é soggetto alla normale ritenzione del 30% negli USA (che puó essere ridotta tramite un Trattato Fiscale).

⁶ La Legge sulla Crescita Economica e sulla Riconciliazione degli Aiuti Fiscali del 2001 (“La Legge Fiscale del 2001”) ha ridotto la precedente aliquota di ritenzione del 38.6% applicabile alle persone straniere (precedentemente 39.6% nell’anno 2000) conformemente alla seguente tabella:

<i>Anno</i>	<i>Aliquota d'imposta marginale</i>	<i>Aliquota d'imposta marginale</i>	<i>Aliquota d'imposta marginale</i>	<i>Aliquota d'imposta marginale</i>	<i>Aliquota d'imposta marginale</i>	<i>Aliquota d'imposta marginale massima</i>
2000	N/A	15%	28%	31%	36%	39.6%
2001	Scontata	Immutata	27.5%	30.5%	35.5%	39.1%
2002-2003	10%	Immutata	27%	30%	35%	38.6%*
2004-2005	10%	Immutata	26%	29%	34%	37.6%*
2006-2010	10%	Immutata	25%	28%	33%	35%

*La Legge Pubblica 108-27 firmata dal Presidente il 28 Maggio 2003 a cui ci si riferisce come a **La legge di Riconciliazione dell’Aiuto Fiscale del Lavoro e della crescita del 2003 “The Jobs and Growth Tax Relief Reconciliation Act of 2003”** (“La Legge Fiscale del 2003”) ha ridotto ulteriormente le aliquote delle imposte sul reddito. Il maggior cambiamento apportato dalla Legge Fiscale del 2003 é stata la riduzione dell’aliquota sulla tassa sul reddito individuale. Le tabelle della Legge Fiscale del 2003 sono state aggiornate in modo che gli scagioni di reddito imponibile del 27%, 30%, 35%, e 38.6%, sono stati ridotti rispettivamente al 25%, 28%, 33%, e 35%.

⁷ Inoltre, una persona fisica straniera puó essere soggetta alla cosí-detta imposta alternativa minima (alternative minimum tax (AMT)) quando aliena un USRPI. Vedi, I.R.C. Sezione 55(a).



Ci sono altre forme di attività che dovrebbero essere considerate prima di acquistare una proprietà immobiliare negli USA. Per esempio, ci sono dei benefici particolari che si possono ottenere se una “limited partnership” (S.a.s., società in accomandita semplice) o una società a responsabilità limitata (S.r.l.) possiede un bene immobile, questo dipende dal tipo di proprietà immobiliare, dagli obiettivi degli investitori e da se esiste un credito per le tasse sul reddito staniero nel paese da cui proviene l’investitore straniero. Le partnerships e le entità “trasparenti” possono essere particolarmente attrattive per investimenti immobiliare in USA, grazie alla più favorevole aliquota di imposta sugli utili di capitale a lungo termine del 15% a cui sono soggetti gli investitori individuali stranieri rispetto a quella corporativa sugli utili tipicamente del 34% che è molto più alta. Sfortunatamente, un italiano che investe in beni immobile statunitensi (come è il caso di tutti gli stranieri che investono un beni immobili) deve stare molto attento alle imposte statunitensi sulla successione, donazione o il trasferimento intra-generazionale sui propri possedimenti immobiliari statunitensi.

Transazioni con imposte differite

Inoltre, un investitore straniero si può avvalere di alcuni trasferimenti di USRPI esentasse al fine di evitare o differire il pagamento di qualsiasi tassa FRIPTA come descritto qui di seguito, ma ciò dipende dalle circostanze specifiche di ogni investimento. I Regolamenti prevedono che gli scambi ai sensi delle sezioni 1031,⁸ 354, 332, 351, 361 e 721 (tra gli altri) del Codice Tributario Statunitense (Internal Revenue Code “I.R.C.”) di USRPI possano essere strutturati a tasse differite conformemente alle disposizioni del Codice. Sfortunatamente l’applicabilità delle sopra citate disposizioni esentasse è strettamente limitata alla loro espressa applicazione agli USRPI ed agli investitori stranieri così come previsto nei regolamenti FRIPTA.⁹ I requisiti per differire la tassazione (che si aggiungono alle disposizioni applicabili contenute nel IRC) sono i seguenti:

- Qualsiasi disposizione che permetta il differimento delle imposte, si applicherà ad un trasferimento realizzato da una persona straniera rispetto ad un interesse su un bene immobile statunitense su cui si genera un guadagno unicamente sul presupposto che l’interesse sul bene immobile statunitense trasferito sia commutato con un altro interesse su un bene immobile statunitense,
- Che immediatamente dopo lo scambio, sarebbe soggetto ad imposizione di tasse negli USA a causa del trasferimento,
- Sempre che colui che trasferisce il bene abbia osservato i requisiti delle dichiarazioni previste dal paragrafo (d)(1)(iii) della Sezione 1.897-5T.

⁸ Incidentalmente, immobili stranieri possono essere scambiati con altri immobili stranieri attraverso una transazione che permetta di differire l’imposizione di tasse per una persona degli USA ai sensi del I.R.C. § 1031(h)(1). Comunque, tale transazione è consigliabile solo, se il trasferimento può essere realizzato differendo le imposte ovvero libero da imposte ai sensi della legislazione del paese in cui l’immobile si trova, in modo da non perdere i benefici del credito per imposte straniere negli USA.

⁹ Treas. Reg. § 1.897-6T(a)(2).

Gli emendamenti effettuati nel Agosto del 2003 a questi regolamenti FIRPTA ora richiedono che lo straniero che trasferisce un USRPI lo faccia solamente dopo aver precedentemente ottenuto un numero di identificazione fiscale individuale (“ITIN”). Vedi Nuovi Requisiti per l’ITIN e per il resoconto delle transazioni ai sensi del FRIPTA sotto. Questi nuovi regolamenti non limitano lo scopo o l’applicazione dei trasferimenti esentasse dell’Internal Revenue Code sempre che le altre disposizioni normative siano soddisfatte ai sensi delle Sezioni 897e 1445.

Trattenuta Fiscale ai sensi di FIRPTA (la Tassa “Provvisoria”)

Al momento della vendita o di qualsiasi altro tipo di disposizione di un USRPI da parte di una persona straniera, colui al quale é trasferito il bene (es. il compratore) generalmente deve trattenere il 10% della somma totalmente realizzata con la vendita e non solo del guadagno soggetto a tassazione. Inoltre, se c’è una vendita a rate in cui il pagamento prezzo è rateizzato per un certo periodo di tempo, il 10% di trattenuta viene imposto al momento della vendita sopra la somma totale realizzata (e non su ciascun pagamento durante tutto il periodo dei pagamenti). Una società statunitense, successione, o trust che dispone di un USRPI é generalmente soggetto a un 35% di trattenuta fiscale sempre che tale guadagno possa essere allocato ad un socio straniero o ad un proprietario beneficiario dell’entità.¹⁰

Questa aliquota del 35% si applica ai soci stranieri non corporativi. I soci stranieri corporativi sono anche essi soggetti ad un aliquota del 35%. Vedi la aliquota di tassa marginale massima a cui si é fatto riferimento sopra in conformità all’Atto Fiscale del 2003.

Le persone giuridiche straniere devono trattenere il 35% del guadagno riconosciuto rispetto a ogni distribuzione di USRPI fatta agli azionisti.¹¹ Una persona giuridica qualificata può scegliere ai sensi della Sezione 897(i) di essere tassata come una corporation nazionale (ai fini della Sezione 897) e non essere soggetta a nessuna ritenuta fiscale, ed invece, essere tassata come una corporation nazionale.¹² Ciò può fornire differenti opportunità progettuali che dipendono dal tipo di bene immobile posseduto e dal suo uso.

Come spiegato sopra, molti Stati all’interno degli USA hanno anche il loro proprio meccanismo di ritenuta fiscale sulla vendita di beni immobili situati in un Stato in particolare. Per esempio, lo stato di California impone una trattenuta fiscale del 3^{1/3} per cento sul prezzo

¹⁰ Treas. Reg. § 1.1445-5(c)(1).

¹¹ I.R.C. § 1445(e)(2).

¹² L’Art. 6 del Trattato Fiscale U.S.A./Italia definisce l’espressione “beni immobili” in senso lato e con riferimento alla legge del paese in cui il bene immobile si trova. Per cui si deve esaminare la legge degli USA per determinare esattamente che cosa costituisce un bene immobile ai sensi di quanto stabilito nei Regolamenti del Tesoro 1.897-1(b). Come spiegato precedentemente, i regolamenti fiscali federali definiscono l’espressione “bene immobile” ai fini dell’applicazione di FIRPTA e non dell’applicazione di leggi locali, come per esempio la legge dello Stato di California. A prescindere dalla legge locale di ogni paese, “proprietà immobiliare” é definita dal Trattato Fiscale come comprendente accessori, scorte morte o vive delle imprese agricole e forestali, nonché i diritti ai quali si applicano le disposizioni del diritto privato riguardanti la proprietà fondiaria, nonché l’usufrutto dei beni immobili ed i diritti relativi ai canoni variabili o fissi per lo sfruttamento, o la concessione dello sfruttamento, di giacimenti minerari, sorgenti ed altre risorse naturali.

loro della vendita.¹³ E' importante sottolineare che il codice della California non è conforme al FIRPTA.

Associazioni (Partnership) a strati ed i requisiti di ritenzione richiesti da FIRPTA

E' possibile evitare la ritenzione del 10% (discussa piú avanti) attraverso l'utilizzo di una serie di associazioni a livelli che siano proprietarie di un bene immobile? In breve la risposta é no. L'attivo di patrimonio di cui un'associazione é proprietaria é trattato come se appartenesse proporzionalmente ai soci. Ogni bene di cui un'associazione é proprietaria che viene trattato come se fosse di proprietà di un socio viene trattato nella stessa maniera successivamente in una catena di associazioni fino alla prima associazione della catena.¹⁴

Una persona che detenga un interesse in un'entità viene generalmente trattata come se possedesse una quota proporzionale del bene posseduto dall'entità. In particolare, una persona che detenga un interesse in una partnership viene trattata come se fosse proprietario di una quota proporzionale del patrimonio della partnership.¹⁵ La quota proporzionale del patrimonio della partnership é determinato moltiplicando la percentuale di interesse posseduto dalla persona nella entità per il valore di mercato dei beni dell'entità.¹⁶

Gli individui stranieri soci di una partnership sono soggetti al regime fiscale prescritto da FIRPTA. In aggiunta, la tassa sul reddito statunitense é imposta quando tali individui dispongono di un interesse nella partnership che é collegato ad un USRPI.¹⁷ Come già detto, la Sezione 897(a) del IRC impone un'imposta sulla disposizione di un USRPI da parte di una persona straniera come se tale persona si dedicasse ad una attività commerciale negli USA e come se il reddito fosse effettivamente connesso con tale attività. Inoltre, la Sezione 897(g) del IRC espressamente estende il trattamento relativo alla disposizione di un interesse in una partnership fino al grado attribuibile ad una USRPI di cui la partnership é proprietaria.

In certi casi colui che ha l'obbligo di ritenzione é esente da responsabilità qualora colui che trasferisce il bene immobile fornisca una dichiarazione nella quale dichiara che chi trasferisce non é uno straniero ed includa il proprio numero di identificazione fiscale¹⁸ Comunque la persona che riceve la proprietà non può fare affidamento sulla dichiarazione di status di non-straniero se tale persona o il suo agente sono a conoscenza del fatto che la dichiarazione di colui che trasferisce il bene é falsa o qualora riceva notizia che tale dichiarazione é falsa.¹⁹

¹³ California Revenue & Taxation Code §§ 18662, 18668 and 19183.

¹⁴ I.R.C. Sezione 897(c)(4)(B).

¹⁵ Treas. Regs. Sezione 1.897-1(e)(1)(i)(A).

¹⁶ Treas. Regs. 1.897-1(e)(2)(iii), Esempio 2.

¹⁷ Notice 88-72.

¹⁸ I.R.C. Sezione 1445 (b)(2).

¹⁹ I.R.C. Sezione 1445(b)(7)(A), Regolamenti del Tesoro. 1.1445-2(b)(4)(i).



La ragione di quanto detto in precedenza é che anche se una partnership statunitense é proprietaria di un immobile statunitense ed é il venditore attuale dello stesso, il bene immobile statunitense sará considerato come posseduto – in maniera proporzionale- dai soci. Questo trattamento della proprietá si applica successivamente alla catena di partnership.²⁰ Per cui se il beneficiario finale é una persona straniera, indipendentemente dalla catena di partnership coinvolte, l'immobile statunitense posseduto dal Venditore sará considerato in parte (una parte corrispondente all'interesse dello straniero nella partnership) posseduto da tale persona straniera.

E' importante menzionare che l'agente di un venditore straniero puó essere ritenuto responsabile qualora sapesse che la dichiarazione di status di non-straniero era falsa. Un agente ai fini delle presenti norme é definito come una persona che “ rappresenta la persona che riceve il trasferimento in qualsiasi negoziazione” rispetto alla transazione prevista dalla Sezione 1445(d)(4)(A) del IRC.²¹

Nuovi requisiti relativi all'ITIN e denunce per le transazioni FIRPTA.

Ora é necessaria una discussione relativa a le nuove rettifiche fatte ai regolamenti FIRPTA. Nel Agosto del 2003 il Ministero del Tesoro ha pubblicato varie rettifiche alle sezioni dei Regolamenti del Tesoro relative a FIRPTA.²²

Il preambolo ai regolamenti finali che sono entrati in vigore il 5 Agosto 2003 é stato pubblicato ai sensi delle sezioni 897, 1445, e 6109 e spiega i requisiti del ITIN rispetto alle transazioni FIRPTA.²³ In breve ora é richiesto che le persone straniere che trasferiscono un interesse in un bene immobile statunitense abbiano un numero di identificazione fiscale (ITIN). Gli ITIN sono richiesti nelle dichiarazioni per la ritenzione delle imposte, nelle domande per ottenere un certificato di ritenzione e per altre notifiche o elezioni ai sensi delle Sezioni 897 e 1445 ed i regolamenti che derivano da queste. I nuovi regolamenti revisionati, oltre a modificare l'indirizzo dove si presenta la domanda FIRPTA con l'IRS, richiedono l'uso del ITIN nelle domande. Se l'ITIN non viene utilizzato sulla domanda, la domanda sará considerata incompleta dall'IRS e non esaminata.

Questo significa che il contribuente straniero non ha alcun diritto o possibilitá di rivendicazione per ricevere un rimborso per un pagamento eccessivo se non ottiene o non utilizza un ITIN nella domanda o nella dichiarazione per la tassa di ritenzione? Gli agenti dell'escrow che hanno trattenuto il 10% invieranno automaticamente la ritenzione eccessiva all'IRS se e quando non sia stata ottenuta alcuna dichiarazione dei redditi? Gli agenti dell'escrow pagheranno, seppur erroneamente l'imposta a prescindere dalla Sezione 1.1445-1(2)(i)(B) dei Regolamenti del Tesoro che, nella sua parte rilevante, stabilisce quanto segue?:

²⁰ I.R.C. Sezione 897(c)(4)(B).

²¹ La responsabilitá dell'agente é limitata ad una somma equivalente all'importo che l'agente ricaverá dalla transazione. I.R.C. Sezione 1445 (d)(2)(B).

²² Vedi Treas. Reg. § 1.1445-1.

²³ Vedi 26 CFR Parte 1, 301 e 602 [TD 9082] (2003).



Se una domanda per ottenere un certificato di ritenzione relativo ad un trasferimento di un interesse immobiliare statunitense é presentata all'IRS da parte di colui che trasferisce il bene alla data del trasferimento o in alcun momento precedente, tale persona deve notificare ciò a colui che riceve il bene prima del trasferimento. . . . colui che riceve il bene deve trattenere il 10% dell'importo totale realizzato come previsto nel paragrafo (b) di questa sezione **ma non é obbligato a denunciare o pagare al Servizio tale somma (ovvero una somma minore stabilita del Servizio) fino al ventesimo giorno dopo la determinazione finali del servizio relativa alla domanda.** [Enfasi aggiunta.]

Certamente questi nuovi regolamenti relativi all'ITIN impongono regole addizionali ed oneri dichiarativi amministrativi su i venditori stranieri di USRPI.

Elezione da parte di una Società Straniera di essere tassata come una Società Domestica.

Incidentalmente, la regola generale secondo cui il trasferimento di un USRPI da parte di una persona straniera é un evento soggetto a tassazione, può essere annullata qualora sia applicabile un trattato fiscale. Una società straniera qualificata (es. una Società per Azioni) può scegliere di essere trattata come una società domestica relativamente ad ogni disposizione o vendita di un USRPI. Solo alcune corporation straniere sono qualificate per fare tale scelta.²⁴ La società straniera deve anche ottenere il consenso di tutti gli azionisti per poter fare questa scelta. Tale scelta può fornire una serie di opportunità differenti per la pianificazione fiscale (specialmente relative alla applicazioni di tasse di successione e sulla donazione) che dipendono dall'uso e dalla futura disposizione del bene immobile statunitense.

Come detto in precedenza, un italiano che investe in beni immobili statunitensi deve prestar attenzione alla potenziale tassa di successione statunitense applicabile alla morte di una persona straniera proprietaria di un immobile e relativa alla proprietà di tale bene immobile. Un cittadino italiano che possieda direttamente come individuo un bene immobile sarà soggetto alla tassa di successione alla sua morte. La corrente aliquota di successione varia dal 18% al 49%²⁵ Le aliquote più alte sono state ridotte anche se in misura minima dal 55% a partire dal 2002.

Fortunatamente le azioni di una società straniera che abbia fatto la scelta prevista dalla sezione 897(i) del IRC non saranno considerate come situate negli USA ai fini dell'imposta successoria al momento della morte dell'azionista straniero che non sia cittadino americano.²⁶

Imposte sui trasferimenti negli USA di USRPI

La sezione 2104 del Internal Revenue Code generalmente definisce il tipo di beni

²⁴ La società straniera deve (1) possedere un USRPI, e (2) deve essere autorizzata a un trattamento non discriminatorio ai sensi di un Trattato con gli USA. Il Trattato Fiscale USA/Italia fa sí che una corporation italiana (es. Società per Azioni) sia un'entità qualificata ai fini di tale elezione.

²⁵ I.R.C. § 2001(c).

²⁶ La Sezione 897(i)(1) del I.R.C. prevede che l'elezione di una compagnia di essere trattata come una corporation domestica é solo fatta ai fini della sezione 897(I), 1445, e 6039C.



considerati come beni “situati negli USA” per un “non-residente che non sia cittadino degli USA” e che sono per questo motivo soggetti alle imposte successorie al momento della morte dell’individuo. La Sezione 2105 é una disposizione complementare che definisce le proprietà non situate negli USA per un non residente non cittadino degli USA, che, per questo motivo, non sono soggette alle imposte sulla successione alla morte dell’individuo. Un bene immobile statunitense posseduto da uno straniero é chiaramente ritenuto una proprietà “situata negli Stati Uniti” e quindi soggetta a tassazione alla morte dell’individuo non residente e non cittadino degli USA.

Quello che non é chiaro é se una partnership che possiede un USRPI (o una partnership come definita nella sezione 1.897-7T dei Regolamenti del Tesoro con riferimento alla sezione 897(g) del IRC) sia considerata una proprietà situata negli USA. Per un’analisi piú dettagliata degli interessi di una partnership, vedere Martin, *Why Section 2104 Must Address When Partnership Interests Owned By Foreign Investors Are (And Are Not) Subject To United States Estate Tax (Perché la Sezione 2104 deve trattare l’argomento relativo a quando gli interessi in una partnership posseduti da investitori stranieri sono (e non sono) soggetti alle imposte successorie statunitensi)*, pubblicato in *California Tax Lawyer*, Summer 2002 • Volume 11, Numero 4.

Il codice ed i regolamenti chiarificano il trattamento fiscale successorio di azioni di corporation domestiche e straniere, tra le altre cose, ma non fanno menzione del se e del quando un interesse in una partnership²⁷ sia considerato una proprietà situata negli USA (oppure no) ai sensi della sezione 2140 del Codice. Quali sono le conseguenze fiscali successorie alla morte di un partner straniero di una partnership degli USA che possieda beni immobili ai sensi della Sezione 1.897-7T dei Regolamenti del Tesoro? La risposta a questa domanda é tutt’altro che chiara. Una donazione di un bene immobile statunitense da parte di un non residente non cittadino degli USA é chiaramente soggetta ad imposte ai sensi della Sezione 2501(a)(1) del Codice Tributario Statunitense.

L’incertezza sull’applicazione o meno di una tassa di successione su un bene immobile posseduto da stranieri attraverso una partnership é una forte ragione per considerare strutture legali differenti (o complementari) come proprietarie di interessi in una partnership. L’applicabilità dell’imposta successoria puó rivelarsi particolarmente gravosa dal momento che il credito unificato per un non residente deceduto non cittadino degli Stati Uniti esonera solamente \$60,000 dollari del patrimonio successorio soggetto all’imposta di successione. Al contrario, un cittadino statunitense riceve un credito unificato per l’anno 2007 che lo esonera

²⁷ Vedere I.R.C. § 7701(a)(2) che definisce una partnership e un partner come segue:

Il termine “partnership” include un sindacato, un gruppo, un team, un’associazione, o altre organizzazioni non incorporate, attraverso cui o per mezzo di cui é eseguito un qualsiasi tipo di commercio, operazione finanziaria o altro tipo di operazione, e che non é, all’interno del significato di questo titolo, un fedecommesso (trust) o una successione o una persona giuridica (società); ed il termine “partner” include un membro di tale sindacato, gruppo, team, associazione od organizzazione.



dall'imposta di successione per un importo pari a \$2,000,000 di dollari che aumenteranno fino ad un importo di \$3,500,000 nel 2009.²⁸

Disposizioni speciali del Trattato Fiscale (il Trattato Fiscale U.S./Italia)

La maggior parte dei trattati fiscali contengono disposizioni speciali relative alla proprietà di beni immobili negli Stati Uniti da parte di residenti del altro paese firmatario del trattato (e viceversa). Per esempio il Trattato Fiscale Italia/USA permette agli Stati Uniti di tassare i residenti italiani sulle loro entrate, i loro guadagni e profitti derivanti da beni immobili statunitensi (e viceversa)²⁹. Normalmente non c'è una restrizione che stabilisca un'aliquota di imposta massima imposta da un trattato relativamente alle imposte previste da FIRPTA ed i residenti di un paese che ha un trattato con gli USA di norma continueranno ad essere soggetti alle imposte sopra i guadagni ricevuti dalla vendita o alienazione di un interesse su di un bene immobile statunitense ai sensi di FIRPTA ugualmente ad un persona che non si possa avvalere di un trattato fiscale con gli Stati Uniti. Per questo motivo un trattato fiscale di norma ha ben poco impatto sulla applicazione di FIRPTA, serve solo a definire il termine "bene immobile", il quale normalmente non è in conflitto con la definizione di proprietà immobiliare stabilita dai regolamenti di FIRPTA.

Comunque, per entità corporative straniere proprietarie di immobili, i trattati fiscali (come il trattamento di non discriminazione ai sensi del articolo 24 del Trattato Fiscale) e l'elezione ai sensi della Sezione 897(i) spiegata anteriormente, a volte incidono sull'applicazione delle imposte statunitensi sui guadagni della succursale, chiamata "branch profit tax". Tale tassa, pari al 30% dei dividendi della corporation straniera nell'anno fiscale, non si applica alle corporation domestiche. Ciò significa che se una corporation straniera possiede delle azioni di

²⁸ La legge Fiscale del 2001 ha cambiato le aliquote delle tasse di successione e di donazione e la esenzione equivalente per i cittadini degli USA, ma non l'esenzione equivalente per il trasferimento a causa di morte per persone decedute non residenti che non siano cittadini degli USA come segue:

Morti nell'anno	Esenzione sulla Tassa di Successione Equivalente per Non Cittadini degli USA con un Domicilio Straniero	Esenzione Massima sulla Tassa di Successione Equivalente per Cittadini degli USA e Residenti degli USA	Aliquota d'imposta
2002	\$60,000	\$1,000,000	50%
2003	\$60,000	\$1,000,000	49%
2004	\$60,000	\$1,500,000	48%
2005	\$60,000	\$1,500,000	47%
2006	\$60,000	\$2,000,000	46%
2007	\$60,000	\$2,000,000	45%
2008	\$60,000	\$2,000,000	45%
2009	\$60,000	\$3,500,000	45%

²⁹ Articolo 6 Trattato Fiscale USA/Italia 1984

una corporation domestica, la quale sia una corporation statunitense che mantenga dei beni immobili statunitensi (“U.S. real property holding corporation”), la corporation straniera non sarà soggetta alla “branch profit tax” al momento della vendita di tali azioni.

Di conseguenza i Trattati Sulla Tassazione dei Redditi possono offrire un’opportunità unica per la pianificazione fiscale di persone giuridiche straniere proprietarie di beni immobili statunitensi, sempre che un Trattato Fiscale sui Redditi sia applicabile come nel caso di dell’Italia.