

# Imposizione fiscale negli Stati Uniti per gli investitori stranieri



By Richard S. Lehman, P.A.

Copyright © 2004

1. Trattamento fiscale delle Società straniere e degli stranieri non residenti – Norme Generali
  2. Pianificazione tributaria prima dell'immigrazione negli Stati Uniti
  3. Pianificazione tributaria per investitori stranieri in immobili
- 

## **INTRODUZIONE**

Da tempo gli Stati Uniti costituiscono un luogo di investimento sicuro per gli investitori di tutto il mondo. Adesso però non solo sono un paese sicuro, ma in conseguenza del calo del valore del dollaro statunitense, sono diventati anche un mercato che offre una miriade di beni immobili e possibilità di investimento diventate particolarmente favorevoli.

Ciò che invece non è così ben conosciuto, è che la normativa degli Stati Uniti è molto favorevole agli investitori stranieri; in determinate circostanze è addirittura possibile il pagamento di interessi esentasse da parte di contribuenti degli Stati Uniti a investitori stranieri. I redditi di capitale maturati possono essere esentasse o soggetti a imposizione con aliquota del 15%, e la legislazione vigente, anche se piuttosto complessa, prevede però numerosi metodi di dilazione per il pagamento delle imposte.

La stessa legislazione può però celare insidie fiscali per l'investitore poco cauto, e tale mancanza di prudenza può avere come conseguenza il pagamento di imposte sui redditi con aliquote fino al 65% e imposte di successione da pagarsi sui beni negli Stati Uniti fino al 48%.

Il presente documento intende fornire all'investitore non statunitense, sia persona fisica che giuridica, unicamente una presentazione generale del sistema fiscale degli Stati Uniti che li può riguardare. Speriamo di riuscire a far sapere agli investitori di tutto il mondo che sono benvenuti negli Stati Uniti. Ancor più importante, desideriamo far sapere che la legislazione statunitense in materia tributaria è complessa, e deve essere affrontata in maniera professionale, se si desidera evitare le insidie fiscali, e sfruttare i vantaggi che sono offerti anche in questo campo dagli Stati Uniti.

I principi generali contenuti nel presente documento, non costituiscono consulenza legale o tributaria, e i contribuenti devono consultare i propri legali e commercialisti.

## Imposizione fiscale negli Stati Uniti per gli investitori stranieri

### Indice

I. MODALITA' DI TASSAZIONE.....	4
II. CATEGORIA DI APPARTENENZA A FINI TRIBUTARI ...	4
III. I DUE MODELLI DI IMPOSTA FEDERALE SUL REDDITO .....	5
IV. L'EFFICACIA DEI TRATTATI BILATERALI.....	9
V. IMPOSTA SUI REDDITI DELLE FILIALI ("THE BRANCH PROFITS TAX") .....	9
VI. PIANIFICAZIONE PRIMA DELL'IMMIGRAZIONE – IMPOSTA SUL REDDITO.....	9
VII. PIANIFICAZIONE PRIMA DELL'IMMIGRAZIONE – IMPOSTE SULLE SUCCESSIONI E SULLE DONAZIONI.	10
VIII. CIRCOSTANZE ECCEZIONALI E CONSIDERAZIONI FISCALI SPECIALI .....	11
IX. Immobili – TIPI DI TASSAZIONE .....	11
X. PROPRIETA' DI BENI IMMOBILI .....	13
XI. VANTAGGI DELLA PIANIFICAZIONE TRIBUTARIA E INSIDIE SPECIFICHE PER L'INVESTITORE STRANIERO IN BENI IMMOBILI .....	14
XII. LE STRUTTURE DI PIANIFICAZIONE TRIBUTARIA..	15

## I. MODALITA' DI TASSAZIONE

- **Stranieri residenti negli Stati Uniti (“Residenti a fini tributari”) - Imposizione**
  - a. Imposte sul reddito – Reddito mondiale
  - b. Imposte sulle successioni – Reddito mondiale
  - c. Imposte sulle donazioni – Reddito mondiale
  
- **Stranieri non residenti – Imposizione**
  - a. Imposte sul reddito – Reddito prodotto negli Stati Uniti - Tipi limitati di reddito prodotti all'estero
  - b. Imposte sulle successioni – Solamente immobili situati negli Stati Uniti
  - c. Imposte sulle donazioni – Beni reali e materiali situati negli Stati Uniti

Vi è una grande differenza nel modo in cui gli Stati Uniti applicano le imposte sui redditi, quelle sulle successioni e sulle donazioni a chi è un possibile immigrante negli Stati Uniti, che può essere considerato un “residente a fini tributari”, rispetto a chi rientra nella categoria di “straniero non residente”. Chi è residente a fini tributari è soggetto alle imposte sul reddito, a quelle sulle successioni e sulle donazioni degli Stati Uniti, su base mondiale. Gli stranieri non residenti invece pagano generalmente le imposte statunitensi sul reddito, unicamente per i redditi prodotti negli Stati Uniti e le imposte sulle successioni statunitensi unicamente per i beni immobili e beni reali, e per alcuni beni immateriali, situati negli Stati Uniti.

## II. CATEGORIA DI APPARTENENZA A FINI TRIBUTARI

- **Residente a fini tributari**
  - a. Green Card
  - b. Prova del domicilio effettivo
  - c. Scelta volontaria
  - d. Eccezione della connessione più prossima
  - e. Trattati: Criterio determinativo

### **Stranieri non residenti – Imposte sul reddito**

Si considerano stranieri non residenti i cittadini di tutti i paesi al di fuori degli Stati Uniti, i quali non siano “Residenti negli Stati Uniti” a fini tributari. La norma generale è che un contribuente straniero non è considerato residente negli Stati Uniti a fini delle imposte sul reddito, se (1) non è in possesso di “Green Card”, il documento che dimostra la residenza negli Stati Uniti o (2) non abbia una “presenza rilevante” negli Stati Uniti come di seguito descritta. In questo documento vengono anche prese in esame le eccezioni a tale norma generale.

Uno straniero si considera avere una “presenza rilevante” negli Stati Uniti se in un anno di calendario sia fisicamente presente negli Stati Uniti per almeno 31 giorni, e se nello stesso anno solare (chiamato “anno solare combinato”), possa essere considerato domiciliato negli Stati Uniti per un totale di almeno 183 giorni negli ultimi tre anni, calcolati secondo una formula determinata.

Allo scopo di calcolare il requisito dei 183 giorni in tre anni, si considera quanto segue: ogni giorno di presenza negli Stati Uniti durante l'anno solare corrente combinato conta come un giorno, ciascun giorno nell'anno precedente conta come un terzo e ciascun giorno nell'anno ancora precedente, conta come un sesto di giorno. Si prega di vedere l'esempio mostrato di seguito.

Gli Stati Uniti poi hanno sottoscritto trattati bilaterali in materia fiscale con molti paesi. Questi trattati prevedono generalmente che i residenti e le società di ogni paese sottoscrittore hanno diritto a un trattamento preferenziale rispetto ai residenti e alle società di paesi terzi. Il concetto di residenza ai sensi dei vari trattati è diverso dal concetto generale, e potrebbe permettere a un soggetto che non è residente negli Stati Uniti di trascorrervi più tempo senza essere considerato come residente a fini tributari. Normalmente i trattati bilaterali in materia permettono allo straniero di rimanere negli Stati Uniti senza essere considerato residente a fini tributari, fino a 183 giorni per ciascun anno, e non nel periodo complessivo di tre anni.

Questo stesso tipo di trattamento, cioè permettere agli stranieri la permanenza negli Stati Uniti fino a 183 giorni l'anno senza diventare residenti a fini tributari, è previsto anche per i cittadini di paesi che non hanno sottoscritto un trattato con gli Stati Uniti. Se lo straniero ha una serie comprovata di relazioni sociali e di affari con il proprio paese di origine, la prova della presenza effettiva negli Stati Uniti ha un'estensione maggiore in conseguenza della "maggiore connessione" con il paese straniero che con gli Stati Uniti.

### **Società straniera – Imposte sul reddito**

Una società straniera negli Stati Uniti è considerata essere un contribuente autonomo a fini tributari. A fini tributari negli Stati Uniti, una società si considera straniera se non è costituita negli Stati Uniti o in nessuno degli stati che ne fanno parte. L'atto costitutivo di una società è decisivo per sapere se la società è da considerarsi straniera o costituita negli Stati Uniti.

TEST DELLA PRESENZA SOSTANZIALE					
STRANIERO NON RESIDENTE			STRANIERO RESIDENTE		
Giorni di residenza	Giorni negli Stati Uniti	Anno	Formula	Giorni negli Stati Uniti	Giorni di Residenza
120	120	2005	100%	120	120
40	120	2004	33,33%	150	50
20	120	2003	16,67%	120	20
180	Totale			Totale	<b>190</b>

## **III. I DUE MODELLI DI IMPOSTA FEDERALE SUL REDDITO**

### **Contribuenti statunitensi (cittadini e residenti)**

Come regola generale, le società costituite negli Stati Uniti e i cittadini e i residenti negli Stati Uniti devono pagare le imposte statunitensi **su tutto il reddito netto a livello mondiale**, indipendentemente da dove prodotto. Eccezioni a questa regola esistono unicamente per impedire la doppia imposizione dei redditi stranieri maturati dalle persone fisiche e giuridiche statunitensi all'estero. La doppia imposizione viene eliminata concedendo ai contribuenti statunitensi un credito di imposta per le imposte dovute negli Stati Uniti, pari alle imposte pagate all'estero sullo stesso reddito.

## Contribuenti stranieri

*I contribuenti stranieri (sia persone fisiche che giuridiche) pagano le imposte statunitensi sul reddito prodotto negli Stati Uniti in due modi totalmente differenti, sulla base del fatto che il reddito maturato dal contribuente straniero derivi da fonti "passive" o se il reddito risulti da un'attività imprenditoriale o di lavoro negli Stati Uniti.*

Le norme fiscali statunitensi per i contribuenti stranieri prendono in considerazione il fatto che la competenza degli Stati Uniti ha un limite. Pertanto, come regola generale, un contribuente straniero paga imposte negli Stati Uniti unicamente sul reddito "prodotto negli Stati Uniti" e non sul reddito prodotto al di fuori degli stessi. Vi sono però delle eccezioni.

Per comprendere i due tipi diversi di imposizione, è importante esaminare le norme generali che definiscono se un contribuente straniero stia attivamente eseguendo un'attività imprenditoriale negli Stati Uniti o abbia solamente un "investimento passivo", nonché le norme che regolano la determinazione dei redditi e la fonte delle deduzioni. Tali definizioni determinano quale dei due gruppi di norme debba essere applicato per calcolare l'imponibile negli Stati Uniti per le società e gli investitori stranieri.

- **Norme sul luogo di produzione del reddito**
  - a. Reddito prodotto negli Stati Uniti
  - b. Reddito prodotto all'estero
  - c. Deduzioni

**Vi è una serie rigida di norme che regolano la determinazione del luogo di produzione del reddito a fini di imposizione negli Stati Uniti, se cioè va considerato prodotto negli Stati Uniti o all'estero. Esse sono:**

- 1. Retribuzione per prestazioni di servizi.** Il reddito ottenuto per la prestazione di servizi si considera prodotto nel luogo dove i servizi sono resi.
- 2. Affitti e royalty.** Gli affitti e le royalty sono prodotte nel luogo dove viene usato il bene o il diritto concesso.
- 3. Reddito e profitto da beni immobili.** Il reddito e i profitti dall'affitto o vendita di immobili si considerano prodotti nel luogo dove si trovano i beni.
- 4. Vendita di beni personali.** Dal punto di vista storico, il reddito derivante dalla vendita di beni personali, si considera prodotto nel luogo di vendita, che a sua volta è considerato essere il luogo in cui avviene il passaggio di proprietà del bene; le regole tuttavia sono diventate con il tempo più complesse in conseguenza di numerosi fattori.
- 5. Interessi.** Il luogo di produzione degli interessi si considera normalmente collegato alla residenza del debitore; gli interessi pagati da un residente negli Stati Uniti costituiscono reddito prodotto negli Stati Uniti, mentre gli interessi pagati da persone residenti all'estero si considerano generalmente come prodotti all'estero.
- 6. Dividendi.** Il reddito di dividendi, si considera generalmente prodotto nel paese della nazionalità del debitore (se persona fisica) o di costituzione (in caso di società); cioè la distribuzione da parte di società statunitensi costituisce reddito

prodotto negli Stati Uniti, mentre i dividendi di società straniera si considerano prodotti all'estero. Vi sono però diverse importanti eccezioni a tali norme.

**7. Parzialmente all'interno e parzialmente dall'esterno.** Vi è una serie di norme che regola la fattispecie dei redditi che possono essere considerati come maturati parzialmente negli Stati Uniti e parzialmente all'estero, come i redditi per servizi di trasporto resi parte all'interno e parte all'esterno degli Stati Uniti, e il reddito derivante dalla vendita di prodotti di magazzino "prodotti", "creati", "fabbricati", "confezionati", "estratti", "preservati", "trattati" o "invecchiati" all'estero e venduti all'interno degli Stati Uniti o viceversa, nonché diversi altri tipi di reddito. Generalmente, questo viene eseguito sulla base di uno stanziamento pro quota tra i paesi produttori.

### **Fonte delle deduzioni**

Le regole per la determinazione della fonte delle deduzioni sono notevolmente meno specifiche di quelle che riguardano il reddito imponibile. Le norme che riguardano le deduzioni per il reddito imponibile negli Stati Uniti di un contribuente straniero, prevedono unicamente che il reddito imponibile di provenienza nazionale o estera, venga determinato mediante un'opportuna ripartizione o distribuzione delle spese, perdite, e delle altre deduzioni alle voci del reddito imponibile cui fanno riferimento.

- **Tassazione del reddito passivo (non imprenditoriale)**

- a. 30% aliquota forfetaria – Reddito lordo
- b. Trattenute

- **Tassazione del reddito passivo**

Se il reddito che un contribuente straniero produce ha natura passiva, non risulta cioè da alcuna attività imprenditoriale o commerciale continuativa eseguita dal contribuente, tale reddito prodotto negli Stati Uniti, è imponibile con l'aliquota forfetaria del 30 per cento (senza deduzioni). Normalmente, in tale categoria rientrano gli interessi, i dividendi, le royalty e gli altri pagamenti periodici che derivano dalla concessione di licenze su marchi registrati, avviamento e altri tipi di proprietà intellettuale. Gli investitori stranieri che producono unicamente un reddito passivo negli Stati Uniti non sono normalmente assoggettati a imposte sui redditi di capitale e su altri redditi non ricorrenti ottenuti negli Stati Uniti.

Dato che come regola generale un contribuente straniero che produca un reddito passivo negli Stati Uniti ha unicamente dei collegamenti limitati con gli Stati Uniti, a questi si applica un sistema di trattenute alla fonte. Il sistema sostanzialmente obbliga la persona che paga il reddito passivo al contribuente straniero, di trattenere le imposte dovute e pagarle al fisco statunitense. L'inadempimento di tale obbligazione, può risultare nell'assoggettamento personale della persona che avrebbe dovuto essere responsabile del versamento.

- **Imposizione del reddito da attività commerciale o imprenditoriale**

- a. Aliquote scalari per società
- b. Aliquote scalari per persone fisiche
- c. Reddito effettivamente collegato

L'esercizio di un'attività imprenditoriale o commerciale è un elemento di primaria importanza nella determinazione dell'imponibile dei contribuenti stranieri. I contribuenti stranieri che svolgono attività imprenditoriale o commerciale negli Stati Uniti, pagano imposte come i cittadini

statunitensi, i residenti a fini tributari e le società statunitensi. Ciò significa che vengono applicate aliquote scalari sul reddito imponibile negli Stati Uniti al netto delle deduzioni consentite.

Un contribuente straniero si considera impegnato in un'attività commerciale o imprenditoriale negli Stati Uniti in funzione della natura e l'estensione dei suoi contatti economici con gli Stati Uniti. E' chiaro che non è necessario che l'intera attività sia centrata negli Stati Uniti.

Il problema di più complessa soluzione è la determinazione di quali parti delle funzioni aziendali devono essere situate negli Stati Uniti per poter creare tale relazione con gli USA.

Un'impresa completamente integrata che produca e venda i propri beni totalmente negli Stati Uniti, e che sia gestita e controllata negli Stati Uniti, è chiaramente un'impresa o azienda statunitense.

Dall'altro lato della gamma incontriamo la società totalmente straniera, che unicamente spedisce i propri prodotti ai propri clienti negli Stati Uniti, ma che non ha altri contatti economici con gli Stati Uniti nel corso della propria attività. Tra questi due estremi però la presenza di un'impresa negli Stati Uniti va determinata caso per caso, per identificare il punto in cui "fare affari con gli Stati Uniti" diventa "fare affari negli Stati Uniti".

Come norma generale, più una società straniera diventa inserita nella struttura economica e commerciale degli Stati Uniti, più probabile diventa che venga considerata come esercitante un'attività commerciale o un'attività imprenditoriale negli Stati Uniti.

### **Reddito effettivamente collegato con un'impresa statunitense**

Un contribuente straniero che esegue un'attività imprenditoriale o commerciale negli Stati Uniti, a differenza di un contribuente straniero che è unicamente tassato sul reddito passivo prodotto negli Stati Uniti, è assoggettato a imposte sul reddito statunitensi per tutti i redditi prodotti negli Stati Uniti, e in determinate circostanze, anche per il reddito prodotto all'estero. Il reddito prodotto all'estero da un contribuente straniero si considera imponibile negli Stati Uniti se è collegato con l'attività imprenditoriale o commerciale da questi esercitata negli Stati Uniti, e viene chiamato "reddito effettivamente collegato".

La determinazione della imponibilità negli Stati Uniti di un reddito non prodotto negli Stati Uniti da parte di un contribuente straniero come "reddito di impresa o commerciale", dipende dal collegamento effettivo con gli Stati Uniti dell'attività commerciale o imprenditoriale del contribuente straniero.

Oltre a certo reddito prodotto all'estero e considerato imponibile negli Stati Uniti, anche il reddito passivo prodotto negli Stati Uniti può essere tassato come se fosse reddito di impresa o di attività commerciale se viene considerato come "reddito effettivamente collegato".

A volte avviene che il reddito passivo prodotto negli Stati Uniti, sia soggetto a imposta sul reddito netto e non con l'aliquota del 30% che si applica al reddito lordo. Ad esempio, anche se il reddito da interessi si considera normalmente come "reddito passivo", il reddito di una banca estera che esegue raccolta di fondi e conduce attività bancaria negli Stati Uniti si considera come "reddito attivo d'impresa". Pertanto gli interessi maturati su tali depositi non sono imponibili con l'aliquota fissa, ma va applicata l'aliquota proporzionale, che permette di dedurre i costi di deposito e gli altri costi inerenti all'attività di impresa esercitata negli Stati Uniti.



## IV. L'EFFICACIA DEI TRATTATI BILATERALI

### Trattati bilaterali in materia fiscale

Il ruolo dei trattati bilaterali in materia fiscale per quanto riguarda l'assoggettamento ad imposta dei contribuenti stranieri sul reddito da questi prodotto negli Stati Uniti, ha normalmente una maggiore rilevanza rispetto alle norme generali appena indicate. I trattati tra gli Stati Uniti e altri paesi possono essere diretti a (1) ridurre (o addirittura eliminare) le aliquote di imposta statunitensi su alcuni tipi di reddito prodotto negli Stati Uniti, da contribuenti stranieri che si trovino nel paese contraente; (2) modificare alcune norme obbligatorie sulla determinazione dei redditi imponibili; (3) esentare dall'imposizione alcuni tipi di reddito o di attività, per uno o entrambi i paesi firmatari del trattato e (4) estendere il credito di imposta per le imposte di un paese in situazioni dove la legge nazionale non lo prevede.

Lo scopo principale dei trattati internazionali bilaterali è evitare il rischio della doppia imposizione che deriva dalla concorrenza di più giurisdizioni (ad es. reddito prodotto in un paese da una persona residente nell'altro).

## V. IMPOSTA SUI REDDITI DELLE FILIALI ("THE BRANCH PROFITS TAX")

### Imposta sui redditi delle filiali

Per le società straniere esiste un'ulteriore imposta, che costituisce un'insidia per il non esperto. Ove manchi un trattato bilaterale con gli Stati Uniti, una società straniera può essere assoggettata non solo alle imposte sul reddito federali degli Stati Uniti e dello stato della Florida (con un'aliquota che sfiora il 40%), ma a seconda dei casi, le società straniere con reddito da investimenti negli Stati Uniti, possono anche essere assoggettate ad un'ulteriore imposta, conosciuta come l'Imposta sui redditi delle filiali. Tale imposta con l'aliquota del 30%, si applica sul reddito negli Stati Uniti che non è distribuito come dividendi o non è reinvestito in attività negli Stati Uniti da parte della società straniera.

## Pianificazione tributaria prima dell'immigrazione negli Stati Uniti

*Salvaguardare gli interessi finanziari dell'immigrante prima dell'ottenimento della residenza a fini tributari*

## VI. PIANIFICAZIONE PRIMA DELL'IMMIGRAZIONE – IMPOSTA SUL REDDITO

- **Obiettivo – Minimizzare le imposte sul reddito e negli Stati Uniti**
  - a. Uno straniero non residente, prima di diventare un residente a fini tributari negli Stati Uniti, deve essere certo di non dovere pagare imposte negli Stati Uniti per redditi che, sostanzialmente, sono stati ottenuti prima dell'inizio della residenza.

Un elemento chiave di questa strategia è accelerare la maturazione degli utili prima della residenza, in modo che gli utili ottenuti mentre il contribuente non

aveva ancora tale stato, non siano imponibili negli Stati Uniti dopo l'ottenimento della residenza. Un esempio di accelerazione è la vendita di titoli con utili non realizzati prima dell'acquisto della residenza. Non vi sono tasse su questi redditi di capitale e le azioni possono essere riacquistate successivamente ad un costo maggiore.

Esempio: un non residente possiede azioni della Ford Motor Company del valore di un milione di dollari, acquistate per 100.000 dollari. Se le azioni sono vendute dopo l'ottenimento della residenza a fini tributari negli Stati Uniti, vi è un reddito di capitale imponibile di 900.000 dollari. La vendita di queste stesse azioni prima di ottenere la residenza a fini tributari, eviterebbe la creazione di un reddito di capitale imponibile.

**b.** Un'altra strategia fondamentale è accelerare il reddito che si ritiene debba essere pagato dopo l'ottenimento della residenza. I pagamenti devono essere ricevuti prima della residenza. Esempi di accelerazione di reddito:

1. Esercitare le opzioni su titoli
2. Accelerare le distribuzioni imponibili dai piani di retribuzione posticipata
3. Accelerare gli utili sulle note detenute in conseguenza di vendite rateali

**c.** E' anche possibile differire l'imputazione di una perdita a un momento posteriore all'ottenimento della residenza, in modo che possa essere usata per compensare i redditi maturati. I beni che hanno un valore equo di mercato inferiore al costo, possono essere venduti dopo l'acquisto della residenza.

## **VII. PIANIFICAZIONE PRIMA DELL'IMMIGRAZIONE – IMPOSTE SULLE SUCCESSIONI E SULLE DONAZIONI**

- **Residenza a fini delle imposte sulle successioni e sulle donazioni**

Uno straniero non residente può essere soggetto al pagamento delle imposte sulle successioni e sulle donazioni negli Stati Uniti. Uno straniero non residente è però soggetto alle imposte sulle successioni e sulle donazioni degli Stati Uniti, unicamente per i beni situati negli Stati Uniti.

La definizione di non residenza per le imposte sulle successioni e sulle donazioni, è completamente differente da quella di residenza per le imposte sul reddito. Ai fini delle imposte sulle successioni e sulle donazioni, uno straniero si considera non residente se ha il domicilio in un paese diverso dagli Stati Uniti. Il domicilio si determina sulla base di una prova che dimostri l'intento di permanere in un determinato paese.

- **Obiettivo – Minimizzare le imposte sulle successioni negli Stati Uniti**

**a.** La strategia principale consiste nel minimizzare i beni presenti nel patrimonio personale prima di ottenere la residenza, e dove possibile mantenere un certo tipo di controllo su tali beni.

**b.** Le donazioni pianificate a terzi devono essere fatte prima dell'acquisto della residenza.

**c. Donazioni pianificate di beni situati negli Stati Uniti**

1. Beni tangibili – Spostamento fisico del bene al di fuori degli Stati Uniti prima che la donazione venga eseguita.
2. Immobili – Contributi a società straniera e donazione di titoli di società straniera.

**d. Trasferimento in fondi patrimoniali**

## **VIII. CIRCOSTANZE ECCEZIONALI E CONSIDERAZIONI FISCALI SPECIALI**

- **Studenti**

**a.** Uno studente straniero che abbia un legittimo stato di immigrazione, è esentato dall'essere trattato come residente a fini tributari negli Stati Uniti, anche se rimanga all'interno degli USA per un periodo che altrimenti comporterebbe il suo assoggettamento a imposte come un residente negli Stati Uniti.

**b.** Tale tipo di visto permette allo studente non solo di studiare negli Stati Uniti, ma anche di pagare imposte unicamente sul reddito prodotto negli Stati Uniti e non sul reddito mondiale. Tale visto permette anche ai parenti stretti dello studente di accompagnarlo negli Stati Uniti e di ricevere gli stessi benefici fiscali.

**c.** Si faccia il caso di una studentessa sudamericana di 40 anni, sposata ad un imprenditore di successo che la accompagni con i loro due figli negli Stati Uniti. Il reddito annuale di quest'ultimo è di un milione di dollari USA, e proviene da attività bancaria in Colombia. La famiglia non ha reddito prodotto negli Stati Uniti. In queste circostanze, l'imprenditore è esente dall'imposizione negli Stati Uniti sul reddito mondiale, se vive negli Stati Uniti per meno di cinque anni.

- **Vantaggi dei trattati**

**a.** Gli stranieri che provengono da un paese con un trattato bilaterale, possono trascorrere più tempo negli Stati Uniti rispetto ad uno straniero che proviene da un paese senza un trattato, prima di essere considerati residenti a fini tributari.

## **PIANIFICAZIONE TRIBUTARIA PER L'INVESTITORE IN IMMOBILI**

*Vantaggi e incognite fiscali*

### **IX. Immobili – TIPI DI TASSAZIONE**

*Contribuenti statunitensi*

- **Cittadini degli Stati Uniti, stranieri residenti e società nazionali**
  - **Reddito di immobili imponibile**
    - a.** Reddito imponibile – Reddito mondiale

**b. Imposte sulle successioni e sulle donazioni (solo persone fisiche) – Beni in tutto il mondo**

#### *Contribuenti stranieri*

- **Stranieri non residenti e società estere**
  - **Reddito di immobili imponibile**
    - a. Imponibile - Reddito immobiliare negli Stati Uniti
      1. Generalmente tassato con aliquote sul reddito netto simili ai contribuenti USA.
      2. Numerose eccezioni importanti
    - b. Imposte sui redditi di capitale
      1. Persona fisica straniera – Aliquote personali
      2. Società straniera – Aliquote per le società
    - c. Imposte sulle successioni
      1. Residenza di un individuo straniero a scopi di pianificazione delle imposte sulle successioni
      2. Beni reali negli Stati Uniti, società americane che detengono beni reali negli Stati Uniti e imposte sulle successioni e donazioni negli USA.
    - d. Imposta sui profitti delle filiali (unicamente per le società straniere)

#### **Imposte sul reddito**

Il reddito ottenuto da un contribuente straniero per immobili negli Stati Uniti, ha un modello di tassazione specifico, che è differente da quello previsto per altri tipi di reddito ottenuti dal contribuente straniero. Un contribuente straniero, paga normalmente imposte come un investitore statunitense sul reddito da immobili, e imposte sul reddito di capitale che derivi dalla vendita di un immobile negli Stati Uniti come un contribuente americano.

#### **Reddito di capitale**

Come per i contribuenti statunitensi, nel caso di reddito di capitale di immobili, c'è una notevole differenza se questo è ottenuto da una persona fisica non residente, che verrà tassata con l'aliquota inferiore del 15%, e il reddito ottenuto da una società straniera, che può essere soggetto a imposizione sul reddito da parte dello stato della Florida e federale sullo stesso reddito con un'aliquota che si avvicina al 40%.

#### **Imposta sulle successioni e sulle donazioni**

Uno straniero non residente può essere soggetto al pagamento delle imposte sulle successioni e sulle donazioni negli Stati Uniti. Gli stranieri non residenti però sono assoggettati alle imposte sulle successioni e sulle donazioni unicamente per i beni situati negli Stati Uniti. I beni immobili negli Stati Uniti costituiscono beni soggetti alle imposte sulle successioni e sulle donazioni negli Stati Uniti.

## **Imposta sui redditi delle filiali**

Per le società straniere esiste un'ulteriore imposta, che costituisce un'insidia per il non esperto. Nei limiti in cui non vi sia un trattato bilaterale con gli Stati Uniti, una società straniera può essere assoggettata non solo all'imposta sul reddito combinata della Florida e Federale, con un'aliquota che sfiora il 40%, ma anche all'addizionale Imposta sui redditi delle filiali con un'aliquota del 30%.

## **X. PROPRIETA' DI BENI IMMOBILI**

- Modalità per gli investitori stranieri di detenere proprietà negli Stati Uniti – Proprietà personale delle persone fisiche, associazioni, società di persone e società straniere e nazionali
  - a. Vantaggi per redditi di capitale**
  - b. Imposte ordinarie sul reddito**
  - c. Oneri delle imposte sulle successioni**

Uno straniero può condurre attività imprenditoriale nel settore immobiliare negli Stati Uniti, come proprietario diretto di immobili, come associato in un'associazione, come membro di una società di persone o come azionista di una società di capitali straniera o nazionale che siano proprietari di immobili.

### **Proprietà individuale e proprietà mediante intermediari**

La proprietà individuale o l'uso di un'associazione o di una società di persone, normalmente dà i migliori risultati dal punto di vista delle imposte sul reddito. Ciò avviene sia perché le associazioni che la maggior parte delle società di persone ("intermediari"), sono completamente trasparenti rispetto ai loro proprietari, come se la società non esistesse a fini tributari. L'aliquota per i redditi di capitale a lungo termine per una persona fisica non residente, è ad un massimo del 15%.

La proprietà individuale o mediante intermediario ha i suoi vantaggi fiscali, ma anche diversi inconvenienti. Innanzitutto eseguire compravendite immobiliari mediante qualsiasi persona che non sia una società di capitali, non permette l'anonimità dell'investitore straniero.

La proprietà personale o mediante un intermediario richiede che il contribuente straniero esegua una denuncia dei redditi negli Stati Uniti. Inoltre la **proprietà personale o mediante intermediario di un bene immobile negli Stati Uniti, rende soggetto molto probabilmente lo straniero non residente al pagamento di imposte sulle successioni negli Stati Uniti sul valore effettivo dell'immobile**. Il Contribuente Straniero può a volte essere costretto a scegliere i benefici fiscali pur avendo tali svantaggi.

### **Proprietà da parte di società di capitali**

Le aliquote sul reddito ordinario e sui redditi di capitale di una società di capitali sono le stesse. Pertanto, sia il reddito ordinario che i redditi di capitale ottenuti da una società possono essere assoggettati ad imposte federali e dello stato, che possono raggiungere il 40%; ciò in confronto con l'aliquota del 15% per il reddito di capitale pagato da un proprietario che non sia residente.

Inoltre, il pagamento di dividendi da parte di una società ad un azionista non residente, può essere soggetto ad un'ulteriore trattenuta per l'imposta sui dividendi. Ciononostante, la proprietà di un bene immobile negli Stati Uniti mediante la forma societaria, assicura che non debbano essere presentate dichiarazioni dei redditi personali da parte dell'investitore individuale.

Fra l'altro con un'ideale pianificazione tributaria, le barriere fiscali della proprietà di beni immobili da parte di società, possono essere notevolmente ridotte.

## **XI. VANTAGGI DELLA PIANIFICAZIONE TRIBUTARIA E INSIDIE SPECIFICHE PER L'INVESTITORE STRANIERO IN BENI IMMOBILI**

- Trattati bilaterali
- Liquidazione della società
  - a. I problemi della doppia imposizione
  - b. Investitori Stranieri – Pagamento di una imposta singola negli Stati Uniti
- Portafoglio
- a. Reddito esentasse negli Stati Uniti
- b. Interessi deducibili negli Stati Uniti
- c. Limiti al portafoglio
- d. Tecniche di pianificazione
- Vendita di titoli di società estere
  - a. Benefici fiscali
  - b. Applicazioni pratiche

Dopo aver determinato la forma di titolarità, vi sono diversi strumenti di pianificazione ulteriori che possono essere specificatamente utili al contribuente straniero.

### **Trattati bilaterali**

Come indicato in precedenza, uno dei principali strumenti di pianificazione disponibili ad alcuni contribuenti stranieri, è l'esistenza di un trattato bilaterale tra gli Stati Uniti e il paese del contribuente in materia tributaria. Questo tipo di trattato bilaterale assicura che non vi sia doppia imposizione nei due paesi.

Il reddito sarà solamente tassato con l'aliquota più alta prevista dai due paesi. I trattati permettono anche di evitare la doppia imposizione per quanto riguarda le imposte sulle successioni dei due paesi, ovvero ridurre o eliminare la Tassa sulle filiali, e comunque in generale ridurre le imposte statunitensi sugli interessi, dividendi e reddito d'impresa del contribuente straniero che è stato ottenuto negli Stati Uniti.

### **Un'imposta unica negli Stati Uniti**

Anche senza l'esistenza di trattati, i contribuenti stranieri che hanno eseguito investimenti negli Stati Uniti in forma societaria, possono far sì che non vi siano imposte sui dividendi o imposte sulle filiali, per quanto riguarda i redditi di beni reali ottenuti negli Stati Uniti da una società di capitali.

Fintanto che una persona giuridica vende o distribuisce tutto il proprio patrimonio immobiliare e paga le imposte societarie sul reddito, questa può essere liquidata e distribuire tutti i redditi provenienti dalla vendita senza il bisogno di pagamento di ulteriori tasse. Ciò può evitare una seconda imposizione negli Stati Uniti per il contribuente straniero, dato che le distribuzioni di una società in liquidazione, non sono considerati dividendi e pertanto sono esclusi dalla base imponibile.

### **Interessi di un portafoglio titoli**

Un altro strumento di pianificazione tributaria permette a certi contribuenti stranieri, tanto persone fisiche che giuridiche, di sfruttare il reddito da **interessi esentasse** per determinati prestiti ottenuti

per investimenti immobiliari negli Stati Uniti. Sfruttando tale sistema, nei casi previsti dalla legge, il contribuente straniero può avere degli interessi esentasse invece di avere redditi immobiliari o dividendi imponibili.

### **Vendita di titoli /Società estera**

Le imposte statunitensi sui redditi da immobili, possono essere totalmente eliminate in rare occasioni in cui l'investitore immobiliare è disposto ad acquistare le azioni di un contribuente straniero in una società estera che possieda immobili negli Stati Uniti. Un contribuente straniero può formare una società straniera che possieda immobili negli Stati Uniti. **Il reddito derivante dalla vendita di azioni di tale società straniera da parte del contribuente straniero non è soggetto ad imposte, anche se la società straniera possiede immobili negli Stati Uniti.** Questa tecnica però è molto complessa, ed è applicabile unicamente a situazioni molto limitate e non può essere presa in considerazione nel presente documento.

## **XII. LE STRUTTURE DI PIANIFICAZIONE TRIBUTARIA**

- Pianificazione tributaria mediante enti specifici per stranieri non residenti e società estere che investono in beni immobili.
- Obiettivo – Minimizzare le imposte sul reddito, sui redditi di capitale e sulle successioni, derivanti da immobili. E' importante notare che la pianificazione tributaria sul reddito, sulle successioni e sulle donazioni sono spesso incrociate.
- La struttura – Proprietà personale, tramite associazione o società di persone
- a. Imposta sul reddito
- b. Imposta sui redditi da capitale
- c. Imposte sulle successioni
- La Struttura – Società di capitali straniera
- a. Imposta sul reddito
- b. Imposte sulle successioni
- c. Imposte sulle filiali
- La Struttura – Una società holding straniera e una consociata negli Stati Uniti
- a. Imposta sul reddito
- b. Imposte sulle successioni
- c. Imposte sulle filiali

Per sfruttare tutti i numerosi benefici fiscali ed evitare le incognite, il Contribuente deve trovare il veicolo di investimenti migliore che gli permetta di ottenere i risultati desiderati dal punto di vista fiscale e soddisfare i suoi bisogni personali e commerciali. Ciascun contribuente straniero si rende rapidamente conto che la propria struttura fiscale è specifica e che le varie tecniche di pianificazione fiscale funzionano in alcune situazioni e non in altre.

Esistono tre strutture base, che mostrano i diversi tipi di considerazioni fiscali a seconda della natura del reddito immobiliare. Uno schema delle tre strutture e le relative considerazioni fiscali si possono trovare alla fine del presente documento. Il fattore costo della pianificazione tributaria deve essere considerato in anticipo. Generalmente una transazione deve avere una dimensione determinata per poter sfruttare opportunamente le strutture più complesse.

### **Proprietà personale/Enti intermediari**

La proprietà personale di beni immobili da parte di un non residente o la proprietà mediante un ente intermediario, comporta la presentazione da parte del contribuente non residente di una dichiarazione dei redditi negli Stati Uniti e quasi certamente lo assoggetta a imposte sulle successioni sul bene reale. Ciononostante, è il veicolo migliore per le imposte sul reddito.

### **Proprietà da parte di una società straniera**

Un contribuente straniero che investa in proprietà immobiliari passive (cioè che non producono reddito, come terra non coltivata) e che desidera evitare imposte sulle successioni e mantenere l'anonimità, può intestare il bene ad una società straniera.

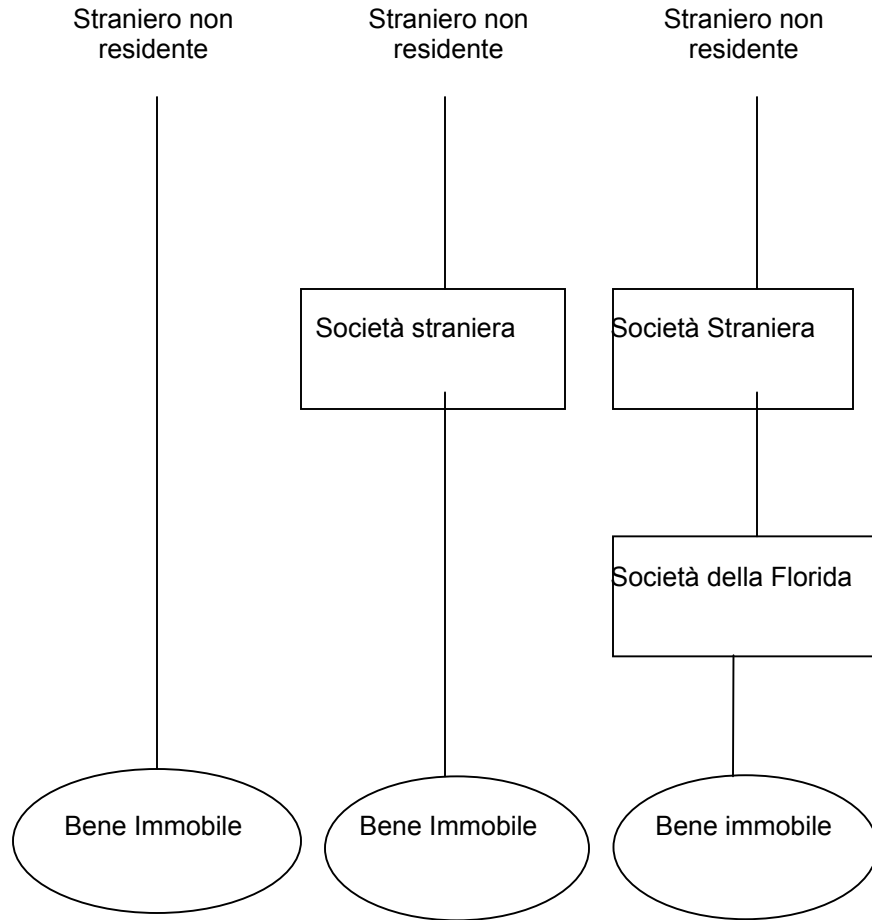
Il contribuente straniero deve sapere però che i redditi di capitale ottenuti dalla società straniera dalla vendita di beni immobili, potrebbero essere notevolmente più alti di quelli di proprietà personale. Dato che non vi è reddito annuo per la proprietà di immobili passivi, l'Imposta sulla filiale può essere evitata tramite la liquidazione della società straniera dopo la vendita del patrimonio immobiliare della società straniera.

### **Società Holding immobiliare**

Un contribuente straniero coinvolto in attività immobiliari, come la proprietà di beni immobili che producono reddito o beni in costruzione, può, in generale, investire nel modo seguente. Il contribuente straniero deve formare una società straniera che sia il proprietario al 100% di una società negli Stati Uniti, ad esempio in Florida. La società della Florida è il proprietario diretto dell'immobile.

Questa struttura è in grado di eliminare almeno due delle tre imposte cui il contribuente straniero potrebbe essere assoggettato. Dato che l'investitore diretto nella proprietà immobiliare è una società statunitense, non vi è alcuna imposta sulle filiali da pagare su tali profitti. Dato che l'investitore straniero possiede unicamente le azioni di una società straniera, non ci sono imposte sulle successioni al suo decesso. L'imposta sul reddito è però generalmente meno favorevole rispetto alla proprietà personale.





Aliquote fiscali	Redditi di capitale aliquota 15%	Imposta sui redditi di capitale scalare fino al 35% (15% sotto 50.000 dollari, fino al 35% a 10.000.000 dollari)	Imposta sui redditi di capitale scalare fino al 35% (15% sotto 50.000 dollari, fino al 35% a 10.000.000 dollari)
Imposta sulle successioni	Imposta sul reddito personale con aliquote scalari fino al 48% (2004)	0	0
Presentazione denunce sui redditi	Richiede la presentazione da parte della denuncia sui redditi degli immobili	Non è necessaria la presentazione di denunce dei redditi personali	Non è necessaria la presentazione di denunce dei redditi personali
Imposta sulle filiali	Richiede la presentazione della denuncia per i redditi di successione	Non è necessaria la denuncia per i redditi di successione	Non è necessaria la denuncia per i redditi di successione
Imposta sulle filiali	0	30% dei redditi non reinvestiti negli Stati Uniti	0

###

---

Il lettore può anche essere interessato ai seguenti articoli:

- [The United States a Tax Haven for Foreign Investors and Immigrants to the United States.](#)
- [Pre-Immigration Tax Planning](#)
- [Tax planning for the Foreign Real Estate Investor:](#) Tax Benefits and Tax Traps

[Richard S. Lehman](#)

- Georgetown University J.D.
- New York University L.L.M. Tax
- Consulente del giudice tributario federale William M. Fay
- Avvocato senior dell'ufficio di Interpretazione legislativa dell'ufficio legale dell'Internal Revenue Services (autorità fiscale degli Stati Uniti)
- Autore: "Federal Estate Taxation of Non-Resident Aliens," Florida Bar Journal
- Coautore e editore: "International Business and Investment Opportunities", Dipartimento del Commercio della Florida, Divisione dello Sviluppo Economico, Bureau of International Development (tradotto in Tedesco, Spagnolo e Giapponese)

Richard S. Lehman, Atty  
2600 Military Trail, Suite 206 • Boca Raton, Florida 33431  
Telefono 561-368-1113

[www.lehmantaxlaw.com](http://www.lehmantaxlaw.com)

Copyright © 2004