

IDEE D'INVESTIMENTO

Prendere casa a Miami con rendimenti al 7%

First-The Real Estate ha lanciato un progetto di recupero di edifici storici che rivende a investitori europei. Offrendo anche gestione e affitto garantito

Puntare sul mattone a stelle e strisce? Un'idea azzardata oppure un'opportunità d'investimento? «Una grande opportunità», afferma senza tentennamenti Federico Maria Ionta, amministratore delegato di First-The Real Estate, società che opera nell'investimento immobiliare a livello internazionale, specializzata negli Stati Uniti e a Panama. «Parlare di mercato americano in generale è errato - argomenta Ionta - ogni stato e soprattutto ogni grande città fa mercato a sé. Inoltre, con il cambio euro su dollaro favorevole e con la discesa dei prezzi del real estate negli anni scorsi, le opportunità che si sono venute a creare sono interessanti».

La società opera prevalentemente a Miami Beach, dove ha lanciato un progetto di recupero di edifici protetti dalle belle arti, vendendoli a clienti europei, italiani compresi. «In meno di due anni First ha comprato, sviluppato e rivenduto cinque edifici. Il prezzo medio è di 3mila euro al metro quadrato». Una cifra abbordabile e il motivo è presto detto: «Miami città ha risentito pesantemente della crisi, con crolli dei prezzi sino a al 65% e del biennio 2008-2009 e una media di deprezzamento del 38% (i prezzi medi attuali si vanno dai 2 ai 3mila euro al metro quadrato, ndr) - spiega Ionta - Miami Beach ha resistito meglio: le prime linee di spiaggia di South Beach, per esempio, hanno prezzi da 7mila e 17mila euro al metro quadrato».

Il business in Florida per First è partito acquistando l'inventuto delle banche, un patrimonio cresciuto a dismisura negli ultimi anni di pari passo con l'aumento dei



Federico Maria Ionta

“Molte le occasioni dopo il crollo dei prezzi e il cambio favorevole”

mutui in protesto, e poi è passato, come accennato, all'attività di recupero di immobili storici, in stile Art Déco. Ora la società non si limita a vendere gli appartamenti riattati, e vendite dell'ultimo edificio recuperato sono ai nastri di partenza, ma offre anche un servizio per la loro messa a reddito, concedendoli in affitto come case vacanza per brevi periodi e gestendoli in vece dei proprietari. «In pratica affittiamo gli appartamenti quando non occupati dai proprietari, girando loro il relativo rendimento - spiega Ionta - In alternativa offriamo un servizio che garantisce un rendimento annuale garantito del 7%, ma in questo caso i proprietari rinunciano in pratica a utilizzare personalmente l'abitazione». Con questa formula il gruppo gestisce un

patrimonio di circa 430 milioni di dollari appartenenti a italiani, francesi e spagnoli, più una clientela mista proveniente da 19 Paesi.

Tra i servizi offerti da First c'è anche la consulenza fiscale. «Ai proprietari consigliamo di costituire una perdonata giuridica americana, conferendo capitale, la quale acquista il bene - suggerisce l'ad - La società Usa può usufruire di alcuni benefici, tra cui l'ammortamento dell'investimento su 27 anni, che in pratica consente di scaricare un ventisettesimo del valore dell'immobile ogni anno». In pratica, se il cliente ha una redditività netta del 5%, il calcolo si effettua sul 5%-3,8% e l'aliquota di imposta verrà calcolata sull'1,2%. Per esempio se il cliente acquista un immobile da 200.000 dollari, con un reddito pari a 10.000 dollari (5%), nel momento in cui vuole scorporare il versamento contabile, il reddito gli viene calcolato sui 10.000 meno 7.600 dollari vale a dire il 3,8% e si troverà ad avere un reddito sui 2.400 dollari. Pur considerando l'aliquota massima del 30% pagherebbe 720 dollari di imposte, «che però - conclude Ionta - per il principio della deducibilità di tutti i costi da parte sia dell'owner che del manager, difficilmente dovrà pagare: è sufficiente, per esempio, che il soggetto vada una volta in America per scaricare il biglietto aereo e abbattere le imposte». Infine, quando il proprietario deciderà di staccare i dividendi riportando in Italia il plusvalore sul capitale investito pagherà le imposte sul differenziale di quanto ha già pagato negli Stati Uniti e l'aliquota di riferimento.

