

GREEN CARD A CHI INVESTE NEL REAL ESTATE U.S.A.

Milleduecento stranieri hanno investito nel mattone di New York \$600 milioni di dollari nel progetto di costruzione Hudson Yards; altri 1,154 hanno versato 577 milioni nel Pacific Park di Brooklyn, conosciuto come "Atlantic Yards"; in 500 hanno impiegato 250 milioni di dollari nell'hotel - condo Four Season nel Financial District.

La lista degli investitori, dei quali la maggioranza proviene dalla Cina, è lunga. Si tratta di investimenti finalizzati ad ottenere la famigerata Green Card statunitense.

Si chiama **EB-5 il programma** federale destinato agli stranieri **che permette, a chi investe nel mattone americano almeno 500 mila dollari e crea posti di lavoro per almeno 10 persone, di fare domanda per ottenere il visto da residenti.** Mediamente, bastano 22-26 mesi per ottenerlo, contro gli svariati anni necessari tramite la procedura standard.

Uno strumento che ha fatto impennare in pochi anni il numero delle Green Card rilasciate: nel 2010 sono state concesse 1.885 green card, nel 2013 ben 8.564, il 354% in più e nel 2014 i dati del governo, aggiornati ad agosto, parlavano di oltre 10mila. Numeri elevati che si spiegano facilmente: tutta la famiglia di chi investe, anche i figli minorenni, ha diritto al visto.

Il programma EB-5 esiste dal 1990, ma è **soprattutto negli ultimi anni - da quando molte banche hanno chiuso i rubinetti - che le ditte costruttrici locali hanno iniziato ad usarlo per ottenere i fondi necessari ad avviare i progetti di new development.**

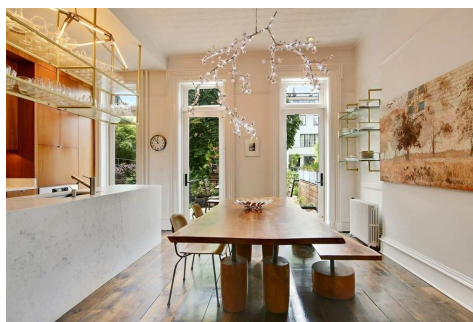
Segue a pag. 2

PROPOSTE IMMOBILIARI IN VENDITA *House & Townhouse*



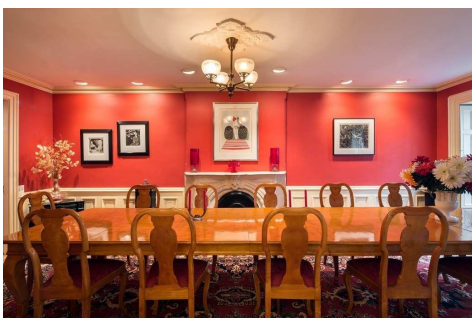
UPPER EAST SIDE *Historic Beaux-arts townhouse*

11 camere
9 bagni
Prezzo: \$39,500,000
Cod. SAL 109



COBBLE HILL *Townhouse*

10 locali
5 camere
3,5 bagni
Prezzo: \$ 5,650,000
Cod. SAL 110



BROOKLYN HIGHTS *Townhouse*

12 locali
8 camere
4 bagni
Prezzo: \$ 8,750,000
Cod. SAL 111



UPPER WEST SIDE *Townhouse*

10 locali
6 camere
4,5 bagni
Prezzo: \$ 8,200,000
Cod. SAL 112

GREEN CARD A CHI INVESTE NEL REAL ESTATE U.S.A.

“Il funzionamento è semplice: la ditta ottiene 500mila dollari da un investitore straniero e assume 10 lavoratori; se ottiene altri 500 mila dollari da un altro investitore, deve assumerne altri 10” sottolinea David Finkelstein, CEO dell’[American Immigration Group](#) “Usiamo i costi di costruzione e altri costi variabili per determinare quanti posti di lavoro possiamo creare e, quindi, anche quanto possiamo raccogliere dagli investitori”. I numeri non sono precisi, ma nel 2013 solo nello stato di New York sono stati investiti 379 milioni di dollari attraverso il programma EB-5, il 19% del totale realizzato. E per quest’anno le 10mila Green Card disponibili attraverso il programma sono già esaurite.

“Sono numerosi i clienti che assistiamo durante l’iter di acquisto di una proprietà a scopo di investimento —spiega l’avvocato Bruno Cilio della società di consulenza immobiliare internazionale Philip Mark International Realty—e li guidiamo anche nella procedura volta all’ottenimento della Green Card, grazie al contatto con avvocati specializzati proprio in questa branca e con i

Regional Centers che si occupano del programma EB-5. Notiamo che, per molti stranieri, l’EB-5 è un modo per dare ai propri figli l’opportunità che a loro è mancata”.

Infatti, gli investitori asiatici (in testa famiglie cinesi appartenenti alla classe medio-alta) restano a vivere nei loro Paesi di origine, ma investono cifre importanti su hotel, condo, uffici e nuove costruzioni, utilizzando il programma EB-5 per dare ai figli non solo la possibilità di studiare (per questo esiste il visto da studenti), bensì quella di rimanere a lavorare negli Stati Uniti una volta terminato il college.

Il programma è vantaggioso anche per i costruttori—continua l’avvocato Cilio—perché è uno strumento più economico, semplice, ma soprattutto trasparente, di raccogliere i fondi necessari per avviare un progetto di costruzione, anche perché questa tipologia di investitori è focalizzata sull’ottenimento della Green Card ed è perciò meno avida sui rendimenti diretti dell’investimento”.

Per i costruttori, la strada principale per accedere al programma è costituita

dai Regional Centers. “Si tratta di organizzazioni regolamentate dagli uffici dell’Immigrazione statunitense (USCIS) - commenta l’avvocato Cilio “che individuano i progetti in grado di creare posti di lavoro, li sponsorizzano nei confronti degli investitori internazionali e ridistribuiscono i fondi raccolti attraverso l’EB-5, garantendo il rispetto delle leggi e delle regolamentazioni SEC. Perché la difficoltà principale, per i developers, è avere la certezza che i soldi siano legittimi, identificare gli investitori non è facile, può essere necessario ricorrere all’aiuto dell’Immigrazione Cinese.

Infatti, il programma EB-5 è sotto la lente di ingrandimento sulle questioni di trasparenza e controllo, e, sostiene Peter D. Joseph, CEO di Invest in the USA, “c’è la volontà di aumentare la collaborazione tra le parti – il ramo del Dipartimento Casa e Sicurezza “[United States Citizenship and Immigration Services](#)” alla guida del progetto EB-5, e le altre commissioni del Governo – per armonizzare e aumentare gli accertamenti.

Ufficio Studi Philip Mark International Realty.



Per non ricevere più la newsletter, [clicca qui](#) [Norme sulla privacy](#) | [Termini e condizioni](#)

Seguici sui social network per essere aggiornato sul mercato immobiliare newyorkese ed internazionale [Facebook](#) [LinkedIn](#) [Twitter](#)

Sei un professionista del mondo immobiliare o finanziario? La tua clientela è interessata ad investire nel mercato americano o ad acquistare una proprietà di lusso all'estero? Ti offriamo l'opportunità di collaborare con noi. Tutte le informazioni sul nostro sito www.philipmark.com