

IL MATTONE NEWYORKESE VALE SEMPRE DI PIU'

I prezzi delle case a Manhattan continuano a crescere anche nel 3° trimestre dell'anno in corso, il prezzo mediano è salito del +4.2% rispetto al III trimestre 2013, raggiungendo quota \$908,242. Ancora maggiore l'aumento del prezzo medio, che rispetto allo stesso periodo è cresciuto del +17.4% (\$1,684,729).

Tra le cause di questo fenomeno inarrestabile, lo **sbilanciamento tra domanda e offerta**: il numero di immobili disponibili sul mercato – attualmente pari a 5,828 unità - risulta insufficiente rispetto ad una domanda in continua crescita.

Continua la lettura a pagina 2

ACCORDO ITALIA-USA CONTRO LE DOPPIE IMPOSIZIONI FISCALI

Un investimento immobiliare a New York conviene agli italiani, specialmente dal 2009. Scopriamo perché.

Un investitore italiano che possiede **un immobile a New York dal quale trae un reddito, pagherà le dovute tasse solo negli Stati Uniti.**

Questo è possibile grazie alla Convenzione* firmata dal Governo della Repubblica Italiana e da quello degli Stati Uniti d'America cinque anni fa, con la quale i due Stati si sono accordati per evitare le doppie imposizioni fiscali in materia di imposte sul reddito e per prevenire le frodi o le evasioni fiscali.

**Accordo ratificato con legge 3 marzo 2009 n.20 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 64 del 18/03/2009*

Continua la lettura a pagina 2

PROPOSTE IMMOBILIARI



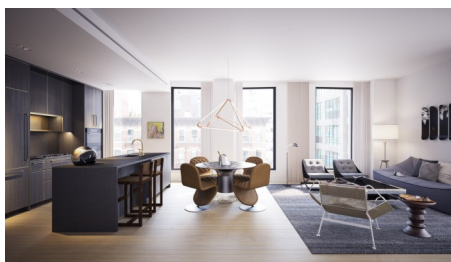
Midtown - Park Avenue

5 locali
2 camere
3.5 bagni
Prezzo: \$16,950,000
Cod. SAL 81



Upper East Side

3.5 locali
1 camere
1.5 bagni
Prezzo: \$1,699,000
Cod. SAL 82



West Chelsea

2 locali
1 camere
1 bagni
Prezzo: \$2,540,000
Cod. SAL 83



West Village

4 locali
1 camere
2 bagni
Prezzo: \$4,100,000
Cod. SAL 84

IL MATTONE NEWYORKESE VALE SEMPRE DI PIU'

Segue da pag. 1

Le proprietà in vendita sono aumentate nell'ultimo triennio, soprattutto i *condo*, ma non abbastanza, visto che restano inferiori alla media degli ultimi 14 anni.

Oggi sono necessari, mediamente, 92 giorni per vendere un immobile, quattro in più rispetto all'anno scorso. Il 49.2% delle compravendite è avvenuto al prezzo di listino, infatti il tasso di sconto applicato al momento della vendita è sceso dal 2% nel 2013 all'attuale 1,1%.

Mercato di Manhattan	III trim 2014	III trim 2013	Var %
Prezzo medio di vendita	\$ 1,684,729	\$ 1,434,614	+17.4%
Prezzo medio al Sq.Ft.	\$ 1,270	\$ 1,137	+11.7%
Prezzo mediano di vendita	\$ 908,242	\$ 872,000	+4,2%
Numero compravendite	3,328	3,837	-13,3%
Giorni sul mercato	92	88	+4,5%
Immobili in vendita	5,828	4,567	+27.6%
Sconto sul prezzo di vendita	1,1%	2,0%	

Fonte dati: Samuel Miller Market Report

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](#)

Se sei un professionista del mondo immobiliare o finanziario e se 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

ACCORDO ITALIA-USA CONTRO LE DOPPIE IMPOSIZIONI FISCALI

Segue da pag. 1

Gli intenti della Convenzione sono di **promuovere l'incremento dei flussi di investimenti** tra i due Stati e di facilitare il rapporto tra i sistemi fiscali dei due Paesi.

La Convenzione riguarda i **proventi percepiti da immobili e gli utili derivanti dal possesso di quote di partecipazione in società estere**.

Per quanto riguarda i **redditi immobiliari** che un residente di uno Stato contraente trae da beni immobili (compresi i redditi delle attività agricole o forestali) situati nell'altro Stato contraente, sono imponibili solo in quest'ultimo. Quindi, anche un americano che investe nel territorio italiano, sarà soggetto all'imposizione fiscale del nostro Paese e viceversa. Sono considerati «beni immobili» anche l'usufrutto dei beni immobili e i diritti relativi a canoni variabili o fissi per lo sfruttamento, o la concessione dello sfruttamento, di giacimenti minerari, sorgenti ed altre risorse naturali.

Le disposizioni della Convenzione si applicano ai redditi derivanti dalla utilizzazione diretta, dalla locazione o dall'affitto, nonché da ogni altra forma di utilizzazione di beni immobili.

Le disposizioni dei paragrafi 1 e 3 della Convenzione si applicano anche ai redditi derivanti dai beni immobili di un'impresa nonché ai redditi dei beni immobili utilizzati per l'esercizio di una professione indipendente. Infatti, la Convenzione riguarda anche le **attività imprenditoriali** riconducibili alla «stabile organizzazione» espressione con la quale viene designata una sede fissa di affari in cui l'impresa esercita in tutto o in parte la sua attività (quindi sedi di direzione, succursali, uffici, laboratori).

Le autorità competenti degli Stati contraenti si scambiano le informazioni necessarie per applicare le disposizioni e vengono comunicate soltanto alle autorità incaricate dell'accertamento o della riscossione delle imposte previste dalla Convenzione Italia - Usa 2010.

È sempre consigliabile rivolgersi a degli esperti in materia: avvocati specializzati negli investimenti immobiliari che possano fugare ogni dubbio e commercialisti che calcolino precisamente i versamenti dovuti.