



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

## TERMINOLOGIA IMMOBILIARE E SPESE

**TAX ABATEMENT:** Sgravio fiscale offerto dal comune per favorire nuove costruzioni per lo sviluppo di una determinata zona della città. L'acquirente di un appartamento in un edificio con tax abatement, ha diritto allo sconto sulle tasse immobiliari per tutta la durata dell'esenzione che protegge l'immobile (dai 10 ai 20 anni). Solitamente le tasse aumentano del 20% ogni due anni, fino ad arrivare a regime.

**AIR RIGHTS:** Diritto immobiliare di costruzione utilizzando la volumetria edificabile corrispondente ad un determinato lotto di terreno. A seconda della zona e dell'ubicazione del lotto, l'edificio può variare in altezza e profondità. Edifici limitrofi possono acquistare la volumetria per aumentare, dove possibile, la loro superficie costruibile.

**ASSESSED VALUE:** Il valore della proprietà computato sulla base di modelli fiscali per la tassazione ad valorem.

**CONTINGENCY:** Condizione dalla quale dipende l'atto finale di acquisto di un immobile. Per esempio, con una *mortgage contingency* il rogito non può avvenire finché un istituto bancario non concede al compratore l'ipoteca sulla proprietà in questione.

**CONTRACT:** Contratto di compravendita (preliminare), stilato a seguito di un accordo sul prezzo di acquisto. Il testo specifica tutte le condizioni per le quali può avvenire il passaggio di proprietà. Al momento della firma il compratore deposita una caparra (escrow deposit) pari al 10% del prezzo di acquisto presso un conto fiduciario gestito dallo studio legale del venditore. Qualora il compratore si ritirasse dalla trattativa per motivi non relativi alla procedura d'acquisto, la somma viene trasferita al venditore.

**CLOSING:** Effettuata la due diligence, ottenuto il waiver, ed eliminate tutte le condizioni di acquisto, il closing è l'atto definitivo con il quale viene effettuato il passaggio di proprietà (rogito). All'occasione vengono cedute le chiavi di accesso all'immobile, provvista la title insurance, e vengono pagate le commissioni dei broker.

**FORECLOSURE:** Pignoramento da parte dell'ente creditore della proprietà immobiliare utilizzata a fronte del prestito bancario; spesso portato a termine per mezzo di un'asta giudiziaria.

**LIEN:** Forma di debito incombente sulla proprietà, di solito sottoforma di mancati pagamenti di ipoteca, tasse immobiliari o spese condominiali.

**TITLE:** Documento che attesta il possesso di una proprietà immobiliare, specificato nel documento chiamato *deed*.

**TITLE INSURANCE:** Polizza che assicura il nuovo proprietario di un immobile contro future rivendicazioni sulla proprietà e ne garantisce il pieno possesso.

**WAIVER:** Documento in cui il condominio rinuncia al diritto di prelazione (*right of first refusal*) sull'appartamento. Per ottenerlo, il compratore, con l'aiuto del proprio intermediario, deve sottoporre al consiglio del condominio un pacchetto contenente tutti i documenti da esso richiesto. Teoricamente, il consiglio di un condo può rifiutare la domanda d'acquisto, ma in tale caso sarebbe obbligato ad acquistare l'unità abitativa al prezzo concordato nel contratto.

**ZONING:** Regolamento urbanistico che gestisce l'utilizzo del lotto di terreno acquistato, stabilendone i parametri di costruzione.

## TERMINOLOGIA IMMOBILIARE

**ALCOVE STUDIO:** Monolocale con ampia nicchia che può essere trasformata nella zona notte dell'appartamento collocandovi un letto e, se possibile, separandola dal soggiorno.

**CLASSIC FIVE:** Appartamento costituito da due camere da letto, un soggiorno, una sala da pranzo e una cucina.

**COMMON AREAS:** Gli spazi interni ed esterni di un edificio che sono di proprietà di tutti gli inquilini, quali l'ingresso, la palestra, il garage ed il patio.

**CONCIERGE:** Portiere che lavora nell'atrio dell'edificio, le cui funzioni includono l'annuncio di ospiti agli inquilini e la consegna della posta.

**CONDOP:** Questo termine viene liberamente utilizzato per indicare condos e co-ops nei quali le procedure di acquisto e lo statuto amministrativo dell'edificio si intrecciano. Tecnicamente parlando, invece, il condop è tutelato dalle regole di un coop per quanto riguarda la gestione delle unità abitative, e da quelle di un condo per le strutture commerciali. Questo sistema può essere vantaggioso per il costruttore, che è così in grado di mantenere il possesso effettivo delle parti non-residenziali.

**CONVERTIBLE:** Un appartamento in cui una delle stanze può essere divisa in due camere da letto, issando una parete divisoria.

**DEN:** Studiolo, libreria o saletta della televisione.

**DOORMAN:** Persona addetta all'ingresso principale dell'edificio, che aiuta con i bagagli e le richieste di trasporto, oltre al controllo del passaggio di persone.

**DUPLEX:** Appartamento che si sviluppa su due piani collegati tra loro da una scala interna o ascensore.

**EAT-IN-KITCHEN:** Cucina grande abbastanza da permettervi la collocazione di un tavolo e sedie per potervi mangiare comodamente.

**FIREPLACE:** Caminetto che, se funzionante, viene chiamato wood-burning fireplace.

**LANDMARK:** Edificio che ricade sotto la protezione dei beni architettonici della città.

**LOFT:** Situati all'interno di quelli che un tempo erano edifici commerciali, i loft sono entrati in voga da quando numerosi artisti li hanno scelti per viverci e lavorarci. Caratterizzati da grandi spazi aperti con soffitti alti, tubature esposte e mattoni a vista, possono essere suddivisi a discrezione del proprietario, anche se spesso la camera da letto non è nettamente distinta dall'area soggiorno. Non godono dei servizi presenti nei condos, ma hanno costi di gestione più bassi

**MURPHY BED:** Negli appartamenti più piccoli, un letto a scomparsa che si richiude all'interno della parete, offrendo più spazio nelle ore diurne.

**OPEN HOUSE:** Solitamente organizzata durante i fine settimana e pubblicizzata dall'agenzia immobiliare, si tratta di una fascia di circa due ore nelle quali un broker offre libero accesso ad un appartamento o casa per attirare un maggior numero di clienti che non sono in grado di fissare visite nel corso della settimana.

**PENTHOUSE:** Un tempo indicava l'appartamento sull'ultimo piano di un palazzo (PH negli ascensori). Per motivi di marketing, negli edifici con una maggiore elevazione, oggi viene utilizzato per gli appartamenti sugli ultimi due o tre piani, che godono delle viste più belle.

**PET FRIENDLY:** Edificio che permette animali domestici all'interno delle unità. Le regole sulle misure accettate variano e devono essere verificate presso l'ufficio amministrativo.

**POWDER ROOM:** Piccolo bagno munito di solo servizio igienico e lavabo, solitamente usato dagli ospiti.

**PRIVATE LANDING:** Accesso all'ascensore da un'area che non è condivisa con altri inquilini.

**ROOFTOP:** Area del tetto accessibile a tutti gli inquilini, di solito allestita con tavoli e sedie, ed utilizzabile a fini di svago.

**SPONSOR UNIT:** Dicesi di un appartamento facente parte di una nuova costruzione – o della conversione di un edificio costituito da appartamenti in locazione in un condo o co-op - e messo in vendita per la prima volta dal costruttore come speculazione immobiliare. In questi casi l'acquirente non deve ricevere l'approvazione di un board e l'intera procedura d'acquisto è assai semplificata. Questo grande vantaggio (soprattutto nel caso dei co-op) è controbilanciato dal fatto che il compratore deve accollarsi la transfer tax statale e municipale e, spesso, le spese legali del venditore.

**STUDIO:** Piccolo appartamento nel quale il soggiorno e l'area notturna formano uno spazio unico ed indivisibile (a differenza dei loft).

## SPESE

**CAPITAL GAIN:** Tassa sulla plusvalenza.

**INCOME TAX:** Tassa sul reddito, imposta su immobili messi a reddito, calcolata deducendo dai canoni di locazione tutte le spese di gestione, gli interessi passivi ed un ammortamento annuo pari al 3.7% del costo di acquisto per il primi 27 anni. Sul reddito imponibile rimanente la tassazione varia tra il 30% ed il 40%

**MANSION TAX:** Imposta pari all'1% del prezzo d'acquisto imposta al compratore per proprietà che superano 1 milione di dollari. Una tantum, pagata al closing

**REAL ESTATE TAX:** Pagata semestralmente dal proprietario, è l'equivalente dell'ICI italiana, anche se computata in maniera differente. Varia a seconda della grandezza dell'appartamento, del valore dell'edificio, basato sulla sua ubicazione e prestigio.

**TRANSFER TAX:** Viene pagata dal compratore solo nel caso in cui si tratti di una sponsor unit. Nel caso delle rivendite la tassa di trasferimento è a carico del venditore. L'importo, comprensivo di tutte le tassazioni locali, statali e federali, è pari circa al 2% del prezzo d'acquisto. Una tantum, pagata al closing.

**APPLICATION:** Procedura relative alla richiesta del waiver dal condominio che si aggirano attorno ai \$1,000.

**BROKER:** L'agente immobiliare è solitamente pagato dal venditore. La commissione è pari al 6% del prezzo d'acquisto. Per proprietà che coinvolgono importi elevati, il broker può ricevere una commissione tra l'1% ed il 3%. Il broker o intermediario che rappresenta l'acquirente viene pagato esclusivamente dall'acquirente.

**LEGAL FEES:** Tipicamente si aggirano tra i \$4,000 ed i \$6,000 per i contratti più semplici, anche se a volte sono strutturate come percentuale sul prezzo d'acquisto. Nel caso in cui si tratti di unità nuove, che richiedono maggiori controlli e cautele, o di proprietà vendute con affittuari in loco, le spese legali aumentano.

**TITLE INSURANCE:** (Vedi terminologia legale) a seconda dell'immobile, varia tra lo 0.5% e l'1% del valore d'acquisto.

**ASSESSMENT:** Nel caso in cui l'edificio necessiti di particolari lavori non preventivati, l'assessment indica una spesa mensile straordinaria temporanea, di solito inglobata nel maintenance, a carico di ogni inquilino e proporzionale all'appartamento, utilizzata per coprire le spese di tali lavori.

**COMMON CHARGES:** Indica le spese condominiali mensili, che coprono i costi di manutenzione dell'edificio, gli stipendi del personale a disposizione, e qualunque altra spesa relativa alla gestione della struttura (ufficio contabile, società di gestione, raccolta dei rifiuti, etc).

**MAINTENANCE:** Nei co-op include sia le spese condominiali che le tasse sull'immobile e, in taluni casi, le utilities.

**UTILITIES:** Termine generico che si riferisce alle spese di riscaldamento, gas e luce. A seconda della tipologia abitativa, queste possono essere incluse o meno nelle spese condominiali.