
TAX ALERT – GIUGNO 2026

La nuova *Pied-à-Terre Tax* sugli immobili residenziali di New York City

Introduzione

Il 26 maggio 2026 il legislatore dello Stato di New York ha introdotto una sovrattassa annuale sugli immobili residenziali a New York City non adibiti a residenza principale e il cui valore di mercato, così come determinato amministrativamente dal *New York Department of Finance* (“NYCDOF”) e che per semplicità espositiva può assimilarsi al concetto italiano di valore catastale, ecceda determinate soglie. Tale valore catastale può discostarsi in misura significativa dal valore reale di mercato dell'immobile.

La sovrattassa, cosiddetta *pied-à-terre tax*, entrerà in vigore dal 1° luglio 2026 e scadrà il 30 giugno 2031, salvo proroga.

Di seguito riassumiamo la struttura della nuova tassa, con particolare riguardo alle implicazioni per gli investitori italiani.

Principali disposizioni

Decorrenza e durata. La sovrattassa entrerà in vigore il 1° luglio 2026 e cesserà di avere efficacia il 30 giugno 2031. L'eventuale proroga richiederà un'apposita deliberazione legislativa.

Immobili interessati. Il presupposto oggettivo della sovrattassa è costituito dagli immobili residenziali rientranti nella definizione di *covered property* e non adibiti a residenza

principale. Nello specifico, per *covered property* si intende un immobile non adibito a residenza principale e rientrante in una delle seguenti categorie:

- immobili da una a tre unità residenziali (**Categoria 1**) con valore catastale pari o superiore a \$5 milioni;
- unità residenziali di condomini e cooperative (**Categoria 2**) con valore catastale pari o superiore a \$1 milione.

La definizione di residenza principale comprende gli immobili adibiti a residenza principale non solo del proprietario, ma anche di un suo familiare (coniuge, figlio, fratello/sorella, genitore, nonno/nipote), oppure di un conduttore persona fisica che occupi l'immobile in forza di un contratto di locazione concluso a valore di mercato e di durata non inferiore a un anno.

Sono esclusi dall'applicazione della sovrattassa gli immobili privi del certificato di agibilità, incluse le nuove costruzioni e le conversioni per le quali il certificato è in corso di rilascio, certe unità residenziali non ancora vendute e detenute dal promotore immobiliare in fase di sviluppo o conversione, e – in generale - gli immobili non rientranti nella definizione di *covered property* (ad esempio, immobili commerciali, alberghi e unità condominiali con più di tre unità facenti capo allo stesso proprietario)

Soggetti passivi. Il soggetto passivo è il proprietario legale dell'immobile. Tuttavia, la norma adotta un meccanismo di trasparenza per identificare il contribuente effettivo ai fini della verifica della residenza principale. Pertanto, il beneficiario unico di un trust e il socio o azionista di maggioranza di una *limited liability company*, *partnership* o società sono equiparati al proprietario diretto.

Base imponibile e aliquote. La base imponibile della sovrattassa è il valore catastale. La sovrattassa si calcola applicando al valore catastale le relative aliquote per scaglioni. Le aliquote variano in base alla categoria di immobile e alla fase temporale (Fase 1: 1° luglio 2026 – 30 giugno 2028; Fase 2: 1° luglio 2028 – 30 giugno 2031).

Categoria 1 – Immobili da una a tre unità residenziali

Per gli immobili da una a tre unità residenziali il NYCDOF utilizza il metodo di valutazione delle vendite comparabili che produce una stima tendenzialmente allineata al valore reale di mercato. La soglia di applicazione è fissata a \$5 milioni. Per questa categoria di immobili il passaggio alla Fase 2 non comporta variazioni di scaglioni o di aliquote: l'unico cambiamento riguarda la metodologia di valutazione, poiché dal 1° luglio 2028 il NYCDOF applicherà a tutte le categorie di immobili il nuovo modello uniforme basato sulle vendite comparabili. Trattandosi quest'ultimo di un metodo di valutazione già sostanzialmente in

uso per gli immobili di Categoria 1, l'impatto pratico del passaggio alla Fase 2 dovrebbe essere limitato, salvo eccezioni.

Fascia di valore catastale	Aliquota
Inferiore a \$5 milioni	Esente
Da \$5 a \$15 milioni	0,80%
Da \$15 a \$25 milioni	1,05%
Oltre \$25 milioni	1,30%

Categoria 2 – Condomini e cooperative

Fase 1 (1° luglio 2026 – 30 giugno 2028)

Per le unità residenziali di condomini e cooperative il NYCDOF applica il metodo valutativo del reddito da locazione comparabile che, per tali fattispecie, produce valori tipicamente pari al dieci/venti per cento del valore di mercato reale. Per tenere conto di questo disallineamento strutturale, il legislatore ha fissato la soglia di imponibilità a \$1 milione, ritenuta equivalente a circa \$5 milioni di valore di mercato. Le aliquote in questa prima fase sono più elevate rispetto alle aliquote previste per la Categoria 1 proprio per compensare la base di calcolo inferiore.

Fascia di valore catastale	Aliquota
Inferiore a \$1 milione	Esente
Da \$1 a \$3 milioni	4,00%
Da \$3 a \$5 milioni	5,25%
Oltre \$5 milioni	6,50%

Il disallineamento tra valore catastale e valore di mercato ha conseguenze pratiche di rilievo a seconda delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'edificio in cui è situato. Da un lato, un immobile con un valore reale di mercato ben superiore a \$5 milioni potrebbe risultare interamente esente qualora il NYCDOF gli attribuisca un valore catastale inferiore alle soglie di imponibilità e, dall'altro, un valore catastale pari o superiore alla soglia di imponibilità potrebbe corrispondere a un valore di mercato effettivo inferiore a \$5 milioni, con la conseguenza che la sovrattassa potrebbe colpire immobili che il legislatore non intendeva assoggettare a sovrattassa. Per gli immobili di Categoria 1 questo rischio è generalmente più limitato, in quanto il metodo valutativo delle vendite comparabili produce valori fiscali tendenzialmente più allineati al mercato.

Allo stato attuale non è chiaro se le aliquote di cui alle tabelle che precedono si applichino sull'eccedenza rispetto alla soglia di ciascuno scaglione oppure sull'intero valore dell'immobile una volta superata la soglia. Ad esempio, si ipotizzi il caso di un'unità residenziale situata all'interno di un condominio con un valore di mercato di \$7 milioni. Il valore catastale potrebbe attestarsi intorno a \$1,4 milioni, corrispondente a circa il venti per cento del valore di mercato. Superata la soglia di esenzione di \$1 milione, in attesa dei regolamenti attuativi o di una circolare esplicativa non è chiaro se la sovrattassa si calcoli sull'eccedenza di \$400.000 o sul valore complessivo di \$1.400.000. Secondo una prima interpretazione le aliquote opererebbero per scaglioni, applicandosi soltanto alla porzione di valore eccedente ciascuna soglia, mentre secondo una diversa interpretazione, una volta superata la soglia, l'aliquota si applicherebbe sull'intero valore catastale (applicando il meccanismo proprio della cosiddetta *mansion tax*). L'impatto economico è significativo. Riprendendo l'esempio precedente, la sovrattassa annua ammonterebbe a \$16.000 (4% di \$400.000) nel primo caso a fronte di \$56.000 (4% di \$1.400.000) nel secondo caso.

Da notare, tuttavia, che qualora il valore attribuito dal NYCDOF risultasse inferiore a \$1 milione, l'unità residenziale sarebbe interamente esente nella Fase 1 nonostante il suo reale valore di mercato di \$7 milioni.

Fase 2 (1° luglio 2028 – 30 giugno 2031)

Nella seconda fase il NYCDOF adotterà il metodo valutativo delle vendite comparabili anche per le unità residenziali di condomini e cooperative, avvicinando la base imponibile al valore reale di mercato. La soglia di applicazione sarà di conseguenza elevata e unificata a \$5 milioni, in linea con quella della Categoria 1. Il mero cambiamento metodologico potrà quindi comportare nel 2028 un aumento dell'onere fiscale per i proprietari di questa tipologia di immobili. Le aliquote applicabili in questa seconda fase saranno le stesse aliquote previste per gli immobili di Categoria 1.

Impatto per gli investitori italiani

La nuova normativa riveste un'importanza particolare per gli investitori italiani che detengono immobili residenziali a New York City di valore elevato, direttamente o tramite *limited liability company*, trust o società, senza avervi stabilito la residenza principale personale o di un familiare e in assenza di un contratto di affitto di durata di almeno un anno a favore di un inquilino che abbia stabilito la propria residenza principale presso l'unità abitativa stessa.

Il NYDOF dovrebbe notificare ai proprietari l'assoggettamento alla sovrattassa entro il 30 agosto 2026. Il primo versamento sarà dovuto il 1° gennaio 2027.

La *pied-à-terre tax*, che si aggiunge alle imposte immobiliari ordinarie già dovute sull'immobile, potrebbe essere, a seconda del caso specifico, non deducibile ai fini federali e statali, potenzialmente aggravando ulteriormente il suo impatto economico effettivo per gli investitori italiani con redditi dichiarati negli Stati Uniti.

Ci si potrebbe chiedere se l'articolo 24 (Non discriminazione) della Convenzione Italia-USA contro le doppie imposizioni, che impedisce allo Stato americano di assoggettare i cittadini italiani a un onere fiscale più gravoso di quello imposto ai propri cittadini nelle medesime circostanze, possa offrire una via di tutela. Purtroppo, questo strumento si rivelerebbe inutilizzabile in quanto la sovrattassa non discrimina in base alla nazionalità, bensì in base alla residenza principale, colpendo in egual misura chiunque - italiano o americano – possieda un immobile a New York City non adibito a residenza principale.

La presente circolare informativa è stata predisposta per i clienti di Funaro & Co. al fine di illustrare i recenti sviluppi in ambito fiscale. Le informazioni in essa contenute sono di carattere generale e non devono essere considerate né utilizzate come consulenza fiscale.

Funaro & Co. è uno studio di Certified Public Accountant e Dottori Commercialisti costituito a New York nel 1947 e attivo su tutto il territorio statunitense. Con un organico complessivo di oltre 170 persone e uffici negli Usa e in Europa, Funaro & Co. offre un servizio personalizzato ed elevate competenze professionali.