

## Informações para compradores internacionais que compram imóveis na cidade de Nova York

Nova York é uma cidade diferente de todas as outras e nenhuma imobiliária conhece Nova York como a Corcoran. Podemos compartilhar nossa experiência para ajudá-lo a encontrar a propriedade certa para você e o seu estilo de vida. Antes de se aventurar, há muito que os compradores internacionais precisam saber sobre o mercado imobiliário de Nova York.

### Condomínios versus apartamentos cooperativos

De um modo geral, os condomínios são a opção preferida dos compradores internacionais. Geralmente, os apartamentos cooperativos exigem que os compradores mantenham ativos substanciais nos Estados Unidos, tenham uma rede local extensa a partir da qual referências sociais possam ser geradas e tenham um longo histórico de registro de impostos nos Estados Unidos. Além disso, comissões dos apartamentos cooperativos impõem muitas restrições aos proprietários: com frequência os proprietários não têm permissão para usar um apartamento cooperativo como segunda casa e é muito raro obterem permissão para alugá-lo. Por outro lado, os condomínios são abertos a qualquer comprador qualificado, independentemente dos laços sociais e financeiros com Nova York. Além disso, os proprietários do condomínio geralmente são livres para tratar seu imóvel como investimento, alugando-o para obtenção de renda.

### Opções de financiamento para compradores estrangeiros

A maioria dos bancos dos Estados Unidos criou programas para acomodar compradores internacionais. Normalmente, os compradores estrangeiros podem financiar 60 a 70% de uma compra, dependendo das circunstâncias, incluindo o volume do empréstimo necessário. As exigências de documentação podem ser rígidas, mas alguns credores estão dispostos a renunciar a essas exigências, em troca de uma taxa de juros um pouco maior, para compensar o aumento do risco associado aos empréstimos sem garantia. No mínimo, os compradores estrangeiros precisarão fornecer provas dos seus direitos legais de entrar nos Estados Unidos (como um passaporte ou visto), referências de crédito, referências de pagamentos de alugueis ou hipotecas anteriores e prova de emprego. Felizmente, a Corcoran tem um excelente relacionamento com financiadores e corretores hipotecários em Nova York que ficam felizes em trabalhar com compradores estrangeiros.

### Obrigações fiscais para compradores estrangeiros

Os compradores estrangeiros devem estar cientes de determinadas implicações fiscais em ser proprietário e vender imóveis nos Estados Unidos. A alíquota federal sobre ganhos em longo prazo associados à venda de imóveis é de 30% para estrangeiros. Além disso, sobre a eventual venda de imóveis por um estrangeiro, os governos estaduais e federais exigem que determinadas uma parte venda seja retida para o imposto de renda.

### Equipe de profissionais especializados

Para garantir um processo de compra tranquilo, é essencial que você mantenha assessores competentes. As comissões de corretagem de imóveis geralmente são pagas pelo vendedor da propriedade. Seu agente Corcoran pode recomendar um advogado para auxiliar com a transação, do contrato ao encerramento, garantindo que seus interesses sejam protegidos. Também podemos colocar você em contato com contadores que, trabalhando com seu advogado, podem ajudar a minimizar os encargos fiscais descritos acima, otimizando a estrutura das suas operações imobiliárias.

### Processo de compra

O seu agente pode mostrar todas as propriedades disponíveis que correspondem aos seus critérios. Diferente de outras partes do mundo, é uma prática comum nos Estados Unidos as imobiliárias representarem compradores para mostrar e vender propriedades listadas por empresas concorrentes; não nos limitamos a mostrar apenas as propriedades representadas pela Corcoran. Depois de identificarmos um imóvel que você deseja, podemos ajudá-lo a preparar sua oferta e nos certificar de que ela seja apresentada da melhor maneira possível. Essas ofertas não representam vínculo jurídico e você fica livre para apresentar proposta para quantos imóveis desejar. Depois que a sua oferta é aceita e o contrato é finalizado, tornando sua proposta concreta, você será obrigado a apresentar um depósito de pelo menos dez por cento do preço de compra. Esses fundos devem ser transferidos para o agente de custódia (geralmente o advogado do vendedor) ou depositados em uma conta bancária em um banco americano. Esses depósitos são reembolsáveis apenas sob circunstâncias específicas, conforme estabelecido no contrato de compra e venda. Depois que o contrato é assinado e os forem depósitos pagos, você e o seu agente precisarão trabalhar nisso e apresentar à administração do edifício aplicável e se prepararem para o encerramento. No fechamento, você terá que pagar o saldo do preço de compra, seja com recursos do empréstimo ou de fundos pessoais, e o vendedor transferirá o título da propriedade para você, junto com as chaves! Mesmo após o fechamento, a Corcoran pode continuar a prestar serviço para você. Se você pretende alugar o seu imóvel, a Corcoran pode ajudá-lo a encontrar um inquilino. Se você planeja usar o apartamento como uma segunda casa, a Corcoran pode ajudá-lo a encontrar um zelador para lidar com as emergências que possam surgir e certificar-se de que todas as contas, incluindo impostos e serviços públicos, sejam pagas em dia.