



PROGETTO "REVERSE INSURANCE"

In un mondo dove il denaro sembra avere la priorità su tutto, dove le persone sono spesso ridotte a numeri e statistiche, c'è una profonda verità che molti dimenticano: dietro ogni debito, dietro ogni tassa non pagata, c'è una vita, una storia, una famiglia. E quando si tratta di debiti, la linea tra diventare carcerieri o liberatori è sottile. In questo contesto nasce il progetto "Reverse Insurance", un'idea che si fonda su un principio radicale e controcorrente: la solidarietà verso il prossimo.

Nel mondo dei *tax lien* e dei *tax deed*, esistono molte opportunità di arricchirsi rapidamente. Ma questo non è il motivo per cui questo progetto è stato concepito. Non si tratta di accumulare profitti sfruttando le difficoltà altrui. Si tratta di riconoscere il valore delle persone e di capire che, quando acquistiamo un *tax lien*, non stiamo semplicemente comprando un debito. Stiamo interagendo con vite reali, con persone che, per ragioni diverse, si trovano a rischio di perdere la propria casa. Lavorare nel campo dei debiti ci pone di fronte a una scelta morale: possiamo agire come liberatori, offrendo un sostegno e una possibilità di riscatto, o come carcerieri, chiudendo gli occhi davanti alla sofferenza altrui e cercando solo il nostro guadagno.

"E rimetti a noi i nostri debiti, come noi li rimettiamo ai nostri debitori". Questa preghiera racchiude il cuore di *Reverse Insurance*. Se applicata correttamente, la legge divina ha un effetto liberatorio, un'azione di perdono e redenzione. Ma se scegliamo di usare il sistema per arricchirci senza considerare le conseguenze umane, diventiamo prigionieri noi stessi, insieme alle persone che condanniamo.

Nella società odierna, in cui il denaro è spesso visto come l'unica misura di successo, è facile perdere di vista il danno che possiamo infliggere agli altri. È urgente fermarsi a riflettere su come le nostre azioni influenzano il nostro vicino di casa, specialmente in un sistema che tende a trasformare la crisi di uno in un'opportunità per un altro. Questa "guerra tra poveri", dove per sopravvivere siamo pronti a calpestare chiunque si trovi in una situazione di difficoltà, deve essere superata. Perché domani, la persona in difficoltà potrebbe essere proprio uno di noi.

Da questa visione nasce *Reverse Insurance*, o "Assicurazione a rovescio". L'idea non è quella di assicurare se stessi, ma di assicurare gli immobili altrui, di proteggere chi è in difficoltà economica attraverso un'etica solida e responsabile. Non possiamo parlare direttamente con i proprietari degli immobili su cui acquistiamo i *tax lien*, ma ciò che facciamo è un lavoro silenzioso, guidato dall'obiettivo di offrire un'ancora di salvezza a chi rischia di perdere tutto.

Mentre la società incoraggia l'egoismo e l'assicurazione personale, *Reverse Insurance* si fonda sul principio opposto: usare il sistema per il bene del prossimo, assicurando che nessuno venga abbandonato a sé stesso. Perché solo attraverso la solidarietà, possiamo ricostruire una società più giusta e più umana.

Cos'è un Tax Lien?

Un **tax lien** è un diritto legale che viene imposto su una proprietà quando il proprietario non riesce a pagare le tasse dovute al governo locale, come ad esempio le imposte sulla proprietà (*property taxes*). Questo avviene principalmente negli Stati Uniti e ha lo scopo di garantire al governo il pagamento delle tasse non corrisposte. Ecco i punti principali per capire come funziona:

1. **Il meccanismo del tax lien:** Quando un proprietario di un immobile non paga le tasse sulla proprietà entro la scadenza stabilita, il governo locale (solitamente la contea o il comune) può emettere un *tax lien* contro la proprietà. Questo crea un vincolo sulla proprietà, il che significa che il proprietario non può vendere o rifinanziare l'immobile fino a quando non ha pagato quanto dovuto.
2. **Vendita del tax lien agli investitori:** Una volta che il *tax lien* è stato emesso, il governo può decidere di vendere questo diritto a investitori attraverso aste pubbliche. Gli investitori che acquistano il *tax lien* pagano al governo le tasse arretrate del proprietario e, in cambio, ottengono il diritto di riscuotere il denaro dal proprietario, con l'aggiunta di interessi che possono essere molto elevati (in alcuni stati fino al 18% all'anno).
3. **Riscatto della proprietà:** Il proprietario della casa ha un certo periodo di tempo (chiamato *redemption period*) per pagare le tasse arretrate, gli interessi e le eventuali penali. Se il pagamento viene effettuato, il proprietario può riscattare la proprietà e il *tax lien* viene rimosso.
4. **Conseguenze del mancato pagamento:** Se il proprietario non riesce a pagare entro il periodo di riscatto, l'investitore che possiede il *tax lien* può avviare un processo di pignoramento e, in ultima analisi, ottenere la proprietà totale dell'immobile, a volte a un costo significativamente inferiore al valore di mercato.
5. **Perché investire nei tax lien:** Gli investitori scelgono di acquistare *tax lien* perché offrono un'opportunità per ottenere profitti attraverso gli interessi, ma possono anche guadagnare il possesso della proprietà se il proprietario non riesce a pagare entro i termini previsti.

Un *tax lien* dunque è una forma di garanzia legale che aiuta i governi locali a recuperare le tasse non pagate e fornisce agli investitori un'opportunità per guadagnare interessi o, in casi estremi, ottenere una proprietà a un prezzo molto inferiore al valore di mercato.

Cos'è un Tax Deed?

Un **tax deed** è un documento legale che trasferisce la proprietà di un immobile da un proprietario al vincitore di un'asta pubblica quando il precedente proprietario non paga le tasse immobiliari dovute. Questo strumento viene utilizzato principalmente dagli enti governativi locali negli Stati Uniti per riscuotere le tasse non pagate e recuperare il debito fiscale. Ecco una spiegazione semplice del suo funzionamento:

1. **Mancato pagamento delle tasse immobiliari:** Quando un proprietario non paga le tasse sulla proprietà per un determinato periodo di tempo, l'ente governativo locale, come una contea o un comune, ha il diritto di iniziare una procedura di pignoramento per recuperare il debito. Se il proprietario non paga le tasse arretrate nemmeno dopo una serie di avvisi, la contea può avviare un processo di vendita all'asta dell'immobile.
2. **Vendita all'asta del Tax Deed:** La proprietà viene messa all'asta in una vendita pubblica, chiamata asta *tax deed*. L'obiettivo è vendere la casa al miglior offerente per recuperare le tasse non pagate. A differenza di un'asta *tax lien*, dove viene venduto solo il diritto a riscuotere il debito, in un'asta *tax deed* viene trasferita direttamente la proprietà dell'immobile.

3. **Cosa riceve l'acquirente:** L'acquirente che vince l'asta riceve un *tax deed*, che rappresenta il trasferimento ufficiale della proprietà dal governo all'acquirente. Una volta acquisita la proprietà, l'acquirente diventa il nuovo proprietario, avendo il diritto di vendere, utilizzare o affittare l'immobile.
4. **Impatto sul precedente proprietario:** Il precedente proprietario perde la proprietà della casa, ma se la vendita all'asta genera un'eccedenza di denaro rispetto al debito fiscale, il precedente proprietario ha il diritto di reclamare questa eccedenza, chiamata *overage*.
5. **Rischi per l'acquirente:** Acquistare un *tax deed* può offrire grandi opportunità, come ottenere proprietà a un prezzo inferiore rispetto al valore di mercato. Tuttavia, ci sono rischi. La proprietà potrebbe avere vincoli o ipoteche non risolte che l'acquirente dovrà gestire. Pertanto, è importante fare ricerche approfondite prima di partecipare all'asta.

Differenza tra Tax Lien e Tax Deed:

Mentre un *tax lien* dà agli investitori il diritto di riscuotere il debito fiscale con interessi, un *tax deed* trasferisce la proprietà direttamente all'acquirente. Chi acquista un *tax lien* deve aspettare che il proprietario saldi il debito o che il periodo di riscatto termini prima di poter avviare il pignoramento, mentre con un *tax deed* il trasferimento di proprietà è immediato.

In sintesi, un *tax deed* è un potente strumento utilizzato dagli enti locali per riscuotere le tasse immobiliari non pagate, vendendo direttamente la proprietà a nuovi acquirenti attraverso un'asta pubblica.

Recupero dell'overage:

Dopo che la proprietà è stata venduta, l'ente governativo utilizza i fondi per pagare le tasse arretrate. Se c'è un'eccedenza (l'*overage*), il denaro rimanente può essere reclamato dal precedente proprietario della casa. Tuttavia, non è un processo automatico, e il proprietario deve presentare una richiesta formale per recuperare questi fondi. Ecco i passaggi principali:

1. **Notifica dell'eccedenza:** Dopo l'asta, l'ente governativo avvisa il precedente proprietario della proprietà (o, in alcuni casi, il titolare del debito) che c'è un'eccedenza disponibile. Tuttavia, in molti casi, il proprietario potrebbe non ricevere l'avviso o non essere consapevole della possibilità di reclamare i fondi.
2. **Richiesta dell'overage:** Il precedente proprietario ha il diritto di reclamare l'*overage* presentando una richiesta formale all'ente governativo che ha gestito l'asta. Il proprietario deve fornire la documentazione necessaria per dimostrare la propria identità e il diritto a ricevere i fondi.
3. **Tempistiche e scadenze:** Ogni stato ha regole diverse riguardo al recupero dell'*overage*, e ci sono tempi prestabiliti entro i quali il proprietario deve avanzare la richiesta. Se il proprietario non reclama l'eccedenza entro un certo periodo, i fondi possono essere trasferiti al governo o assegnati ad altri creditori.
4. **Creditori secondari:** Se ci sono altri creditori (ad esempio, una banca con un mutuo o un altro debito garantito sulla proprietà), questi creditori potrebbero avere il diritto di ricevere una parte o tutto l'*overage* prima che vada al proprietario. In tal caso, l'importo disponibile per il proprietario potrebbe essere ridotto o eliminato.

Importanza del recupero dell'overage:

Per il precedente proprietario, l'overage può rappresentare una somma significativa che può aiutare a risollevarsi dopo aver perso la casa. Tuttavia, poiché molti proprietari non conoscono questa possibilità, spesso non reclamano i fondi. Inoltre, esistono aziende specializzate che assistono i proprietari nel processo di recupero dell'overage in cambio di una commissione.

In sintesi, l'overage è l'eccedenza dei fondi raccolti dalla vendita di una proprietà all'asta rispetto alle tasse non pagate. Il precedente proprietario ha il diritto di reclamare questa somma, ma deve farlo attivamente presentando una richiesta entro le tempistiche stabilite.

Stati Tax Lien, Stati Tax Deed e Stati misti (Redeemable deed)

Stati tax lien

In alcuni stati come New Jersey, Arizona ed Illinois, esiste solo il sistema di tax lien, e se il proprietario non paga le tasse immobiliari arretrate entro il periodo di riscatto, si procede con il foreclosure (pignoramento) da parte dell'investitore che ha acquistato il *tax lien*. Questo significa che la proprietà non viene messa all'asta direttamente tramite un *tax deed*, ma l'investitore può ottenere la proprietà tramite il processo di pignoramento legale.

Come funziona negli stati *Tax Lien*:

1. Imposizione del *Tax Lien*:

- Quando un proprietario non paga le tasse sulla proprietà, il governo locale impone un *tax lien* sull'immobile. Questo *lien* viene venduto agli investitori attraverso un'asta pubblica, e l'investitore che acquista il *tax lien* paga al governo le tasse arretrate al posto del proprietario.

2. Periodo di riscatto:

- Il proprietario ha un periodo di tempo (spesso da 1 a 3 anni, a seconda dello stato) per riscattare la proprietà pagando l'importo delle tasse arretrate più un interesse stabilito dalla legge all'investitore che ha acquistato il *tax lien*. Questo interesse può essere molto redditizio per l'investitore (spesso tra il 10% e il 18% annuo).

3. Se il proprietario non paga:

- Se il proprietario non paga entro il periodo di riscatto, l'investitore può avviare il foreclosure. Questo è un processo legale in cui l'investitore chiede al tribunale di ottenere il titolo di proprietà della casa, avendo soddisfatto tutte le condizioni richieste.

4. Foreclosure e trasferimento di proprietà:

- Una volta completato il processo di pignoramento, l'investitore diventa il nuovo proprietario della casa e il proprietario originario perde tutti i diritti sulla proprietà. Non viene svolta un'altra asta, come nel caso del *tax deed*, perché l'investitore che ha acquistato il *tax lien* diventa il proprietario tramite il processo di foreclosure.

Stati tax deed

Gli stati *tax deed* sono stati in cui, se un proprietario non paga le tasse immobiliari, l'ente governativo locale (ad esempio la contea o il comune) mette direttamente all'asta la proprietà, vendendola al miglior offerente. Il vincitore dell'asta ottiene immediatamente un deed (atto di proprietà), diventando il nuovo proprietario della casa. Questo processo è diverso dal sistema di *tax lien*, in cui viene venduto solo un vincolo sul debito fiscale.

Come funziona negli stati *tax deed*:

1. Mancato pagamento delle tasse immobiliari:

- Quando un proprietario non paga le tasse immobiliari per un certo periodo di tempo, il governo locale decide di recuperare il denaro mettendo in vendita la proprietà all'asta tramite una procedura di *tax deed*.

2. Asta di *tax deed*:

- La proprietà viene messa all'asta pubblica, e il prezzo di partenza è generalmente l'importo totale delle tasse arretrate, più eventuali spese amministrative e interessi. Gli acquirenti fanno le loro offerte, e chi offre di più vince l'asta.

3. Trasferimento della proprietà:

- Il vincitore dell'asta riceve il *tax deed*, che è un documento legale che trasferisce il titolo di proprietà all'acquirente. A differenza degli stati *tax lien*, non c'è un periodo di riscatto per il precedente proprietario. L'acquirente diventa il nuovo proprietario della casa immediatamente dopo l'asta, e il proprietario originario perde tutti i diritti sulla proprietà.

4. Nessun riscatto (di solito):

- Negli stati puramente *tax deed*, una volta che la proprietà viene venduta all'asta, il precedente proprietario non ha generalmente alcuna possibilità di riscattare la proprietà pagando il debito. L'acquirente del *tax deed* è ora il legittimo proprietario.

5. Responsabilità dell'acquirente:

- Dopo aver ottenuto il *tax deed*, l'acquirente diventa responsabile della proprietà, comprese le spese di manutenzione, le tasse future, e qualsiasi altro vincolo o debito legato alla proprietà. Questo significa che l'acquirente deve fare attenzione a eventuali ipoteche o gravami che potrebbero rimanere sulla casa.

Esempi di Stati *Tax Deed*:

Alcuni stati utilizzano solo il sistema di *tax deed*, vendendo le proprietà non appena le tasse non vengono pagate:

- California: Dopo 5 anni di mancato pagamento delle tasse, la contea mette la proprietà all'asta tramite un'asta di *tax deed*.
- Texas: Le proprietà vengono vendute all'asta tramite il sistema di *tax deed* dopo un mancato pagamento delle tasse immobiliari, senza passare per il sistema di *tax lien*.

Differenza tra *Tax Lien* e *Tax Deed*:

- **Negli stati *Tax Lien*:** La proprietà non viene venduta immediatamente. Viene emesso un vincolo sul debito fiscale (*tax lien*) che può essere acquistato da un investitore. Il proprietario ha un periodo di

tempo (di solito da 1 a 3 anni) per riscattare la proprietà pagando le tasse arretrate più gli interessi. Se il proprietario non riesce a pagare, l'investitore può avviare il processo di pignoramento.

- **Negli stati *Tax Deed*:** La proprietà viene venduta direttamente tramite un'asta pubblica, e l'acquirente diventa il nuovo proprietario subito dopo l'asta. Non c'è nessun periodo di riscatto per il proprietario, il quale perde immediatamente il diritto di proprietà una volta che la vendita è completata.

Stati Tax lien + Tax deed

Stati come la Florida invece hanno un sistema complementare. Se la procedura tax lien non è stata sufficiente viene richiesto da uno dei titolari dei tax lien degli anni precedenti di vendere l'immobile in un'asta tax deed. Così si prosegue ed il proprietario del tax lien non ottiene direttamente l'immobile dalla procedura di foreclosure ma deve ritornare in asta anch'egli iniziando però l'asta con la cifra da lui già pagata per il riscatto di tutti i tax lien pregressi.

Stati misti (Redeemable deed)

Gli stati misti, o stati *redeemable deed*, sono stati che combinano elementi sia del sistema *tax lien* che del sistema *tax deed*. In questi stati, quando un proprietario non paga le tasse immobiliari, la proprietà viene venduta all'asta tramite un *redeemable deed* (atto riscattabile). Questo tipo di procedimento prevede che l'acquirente ottenga un atto di proprietà (*deed*) immediato, ma il precedente proprietario ha ancora la possibilità di riscattare la proprietà entro un certo periodo di tempo, noto come periodo di riscatto (*redemption period*).

Come funziona negli stati misti (*redeemable deed*):

1. **Mancato pagamento delle tasse immobiliari:**
 - Quando un proprietario non paga le tasse sulla proprietà, l'ente governativo impone un vincolo e organizza un'asta per vendere la proprietà tramite un *redeemable deed*. Questa asta viene indetta per recuperare le tasse non pagate.
2. **Vendita del *redeemable deed*:**
 - A differenza degli stati *tax lien*, dove viene venduto solo un vincolo sul debito, negli stati misti la proprietà viene messa all'asta e venduta tramite un *deed*, ovvero un atto di proprietà. L'acquirente che vince l'asta ottiene un *deed*, ma non acquisisce immediatamente il pieno possesso della proprietà.
3. **Periodo di riscatto:**
 - Anche se l'acquirente ha ottenuto il *redeemable deed*, il proprietario originario ha ancora un periodo di tempo, che può variare da 6 mesi a 2 anni (a seconda dello stato), per riscattare la proprietà. Durante questo periodo, il proprietario può recuperare la proprietà pagando le tasse arretrate, gli interessi e le eventuali penali accumulate.

4. Se il proprietario riscatta la proprietà:

- Se il proprietario originario riesce a raccogliere i fondi necessari entro il periodo di riscatto, può riscattare la proprietà pagando all'acquirente il prezzo di acquisto all'asta più gli interessi stabiliti dalla legge. L'acquirente riceve il denaro investito con gli interessi, ma il proprietario riottiene la piena proprietà.

5. Se il proprietario non riscatta la proprietà:

- Se il proprietario non paga entro il periodo di riscatto, l'acquirente che ha ottenuto il *redeemable deed* diventa il proprietario definitivo dell'immobile. A quel punto, il precedente proprietario perde tutti i diritti sulla casa e l'acquirente può prendere pieno possesso della proprietà.

6. Interessi per l'acquirente:

- Durante il periodo di riscatto, l'acquirente guadagna un tasso d'interesse sull'importo pagato per l'acquisto della proprietà all'asta. Il tasso di interesse è stabilito dalle leggi statali e può essere molto vantaggioso, spesso tra il 10% e il 20%. Se il proprietario riscatta la casa, l'acquirente guadagna gli interessi sull'importo pagato all'asta.

Differenze tra *redeemable deed* e *tax lien*:

- ***Redeemable deed***: L'acquirente ottiene immediatamente un atto di proprietà, ma il proprietario ha ancora il diritto di riscattare la proprietà entro un certo periodo di tempo. Se non riscatta, l'acquirente diventa il proprietario definitivo.
- ***Tax lien***: L'acquirente acquista un vincolo sul debito fiscale, ma non ottiene la proprietà della casa finché il proprietario non paga o finché l'acquirente non avvia il pignoramento dopo il periodo di riscatto.

Differenze tra *redeemable deed* e *tax deed*:

- ***Redeemable deed***: L'acquirente ottiene un atto riscattabile e il proprietario ha un periodo di riscatto per recuperare la proprietà.
- ***Tax deed***: L'acquirente ottiene immediatamente la piena proprietà della casa senza alcun periodo di riscatto per il precedente proprietario.

Esempi di stati misti (*redeemable deed*):

Alcuni stati che utilizzano questo sistema misto includono:

- Georgia
- South Carolina
- Tennessee

Vantaggi per gli acquirenti negli stati misti:

- **Guadagno garantito sugli interessi**: Anche se il proprietario riesce a riscattare la proprietà, l'acquirente guadagna un interesse sull'importo pagato all'asta. Questo può rappresentare un rendimento interessante sul capitale investito.

- **Possibilità di ottenere la proprietà a prezzo ridotto:** Se il proprietario non riesce a riscattare la casa entro il periodo stabilito, l'acquirente ottiene la piena proprietà della casa a un prezzo che spesso è inferiore al valore di mercato.

Benefici dell'acquisto dei *tax lien*

L'idea di acquistare *tax lien* può essere vantaggiosa sia per il proprietario dell'immobile in difficoltà economiche sia per l'investitore, ma solo se gestita con un approccio più etico e orientato all'aiuto sociale rispetto al modello tradizionale.

Per il proprietario:

1. Più tempo per pagare le tasse:

- Quando un investitore acquista un *tax lien*, il proprietario non perde immediatamente la sua casa. Ha un periodo di tempo, chiamato *periodo di riscatto*, per pagare le tasse arretrate, più eventuali interessi. Questo offre al proprietario un'opportunità di rialzarsi economicamente, superando magari un momento di difficoltà finanziaria temporanea.

2. Rischio di perdere la proprietà:

- Se il proprietario non riesce a pagare entro il periodo di riscatto, rischia di perdere la casa. Tuttavia, qui entra in gioco il nuovo approccio: invece di lasciare il proprietario senza casa, si può sfruttare la proprietà per offrirgli una seconda possibilità.

Il nuovo approccio: utilizzare il *tax lien* a favore del proprietario

Invece di procedere come una banca o un creditore tradizionale, che dopo il pignoramento lascerebbe il proprietario senza casa, il nuovo sistema interviene in modo più compassionevole e solidale agendo sia in via di business sia come ente filantropico.

Acquisizione della proprietà con possibilità di usufrutto:

- Nel caso in cui il proprietario non riesca a riscattare la proprietà, l'investitore può acquisirla, ma invece di sfrattarlo, gli offre la possibilità di continuare a vivere nella casa come usufruttuario. In questo modo, il proprietario ha la possibilità di rimanere nella sua casa fino a quando non si ristabilisce finanziariamente.
- Usufrutto significa che il precedente proprietario può continuare a usare la casa, senza possederla, e pagare solo piccole spese per la manutenzione e tasse correnti. Questo gli fornisce un periodo di stabilità senza essere cacciato dall'abitazione.

Benefici per gli investitori:

1. Accesso al debito con una garanzia ipotecaria:

- Per l'investitore, acquistare il *tax lien* rappresenta un'opportunità sicura, poiché il debito fiscale è garantito dall'immobile stesso. Se il proprietario non riesce a pagare, l'investitore può procedere all'acquisizione della proprietà, che rappresenta una garanzia ipotecaria. Questa garanzia offre sicurezza finanziaria e la possibilità di sfruttare l'immobile per generare un profitto, ma con l'approccio di aiutare i proprietari in difficoltà. Dando infatti in

usufrutto l'immobile sarà vincolato alla non possibilità di vendita ma utilizzabile per ottenere credito dalle banche godendo quindi dell'ipoteca.

2. **Mantenimento del sistema con impatto sociale:**

- Anche se per fortuna solo una piccola percentuale delle proprietà (circa il 3%) finisce in pignoramento, gli investitori possono comunque continuare a comprare *tax lien* per mantenere il sistema in vita. Gli investitori guadagnerebbero tramite gli interessi sui debiti pagati dai proprietari che riscattano le loro proprietà, e nei pochi casi in cui si verifica un pignoramento, il modello proposto consentirebbe di mantenere una relazione etica con il precedente proprietario, senza lasciarlo senza casa generando conflitti.

3. **Un sistema non più aggressivo ma "accogliente":**

- Tradizionalmente, i *tax lien* possono essere utilizzati in modo aggressivo, forzando le persone a pagare o a perdere la loro casa. Il nuovo approccio è molto diverso: cerca di proteggere i cittadini, consentendo loro di mantenere la propria casa (anche come usufruttuari) mentre guadagnano tempo per riprendersi.
- Questa strategia trasforma il sistema da un meccanismo punitivo a un meccanismo di supporto. Gli investitori non guadagnano dalla sofferenza delle persone, ma dal sostegno che forniscono, mantenendo attivo il ciclo degli investimenti grazie agli interessi sui *tax lien* riscattati e alle garanzie ipotecarie delle proprietà.

Creazione di una società basata sul benessere:

- **Un sistema di salvataggio per i debitori:** Con questo approccio, l'obiettivo non è solo massimizzare i profitti sugli investimenti, ma anche creare un sistema che tutela chi è in difficoltà, evitando che le persone perdano la propria casa per sempre. Questa filosofia contribuirebbe a creare una società più etica e basata sul benessere dei cittadini, in cui gli investitori non agiscono come predatori ma come facilitatori della ripresa economica per le famiglie in difficoltà e quindi passando dal lato filantropico del business stesso.

Benefici dell'acquisto di Tax Deed

Lo stesso sistema può essere applicato ai tax deed con l'aggiunta del recupero dell'overage.

Nel caso in cui il proprietario venga forzato a vendere la sua proprietà attraverso una vendita tax deed questa può essere acquistata da noi, aiutando il proprietario dapprima a recuperare l'overage e poi a diventare usufruttuario dell'immobile.

Recupero dell'overage:

- In caso di vendita della proprietà, è comune che ci sia un'eccedenza tra il prezzo di vendita e l'importo delle tasse dovute (l'overage). Spesso i proprietari non sono a conoscenza del fatto che possono recuperare questo denaro. Oltre all'usufrutto si potrebbe offrire assistenza nel recupero dell'overage per aiutare il proprietario a ottenere una parte dei fondi derivanti dalla vendita della sua proprietà.

- Questo approccio aiuterebbe il proprietario a non rimanere senza nulla, potendo recuperare una somma di denaro significativa che lo aiuterebbe a riprendersi economicamente.

Per l'acquisto di tax deed possiamo stimare oltre all'overage diversi benefici sia per l'investitore sia per il proprietario ex moroso e questi sono:

Prezzi inferiori rispetto al valore di mercato

- Uno dei maggiori benefici di acquistare una proprietà tramite un'asta *tax deed* è che spesso le case vengono vendute a prezzi significativamente inferiori rispetto al loro valore di mercato. Questo avviene perché il prezzo di partenza dell'asta è solitamente determinato dall'importo delle tasse arretrate, che può essere molto più basso del valore complessivo dell'immobile.

Acquisizione immediata della proprietà

- Negli stati *tax deed*, l'acquirente diventa immediatamente proprietario della casa una volta vinta l'asta, senza dover attendere un periodo di riscatto. Questo significa che non c'è il rischio che il precedente proprietario possa riottenere l'immobile pagando il debito arretrato. Il trasferimento di proprietà è rapido e definitivo.

Possibilità di usare l'immobile a garanzia ipotecaria

- Acquisendo un immobile ad un basso prezzo rispetto al reale valore di mercato abbiamo la possibilità di concedere l'usufrutto al precedente proprietario fino al suo ristabilirsi finanziariamente e di usare l'immobile per ottenere credito dalle banche per ulteriori operazioni immobiliari o acquisti di tax lien.

Assenza di ipoteche preesistenti (in alcuni stati)

- In molti stati, quando una proprietà viene venduta all'asta tramite *tax deed*, l'acquirente ottiene il titolo "libero da vincoli", il che significa che eventuali ipoteche o debiti legati alla casa vengono cancellati. Questo riduce significativamente il rischio legato all'acquisizione della proprietà, poiché l'investitore non dovrà preoccuparsi di ripagare i debiti preesistenti del precedente proprietario.
- **Nota:** Tuttavia, non è sempre il caso. In alcuni stati, alcuni gravami potrebbero non essere cancellati (ad esempio, debiti federali), quindi è importante fare le dovute ricerche prima dell'acquisto.

Accesso a proprietà in località desiderabili

- Le aste *tax deed* possono offrire l'opportunità di acquistare proprietà in aree molto richieste, ma a un costo molto inferiore rispetto al mercato normale. Questo è particolarmente utile per chi cerca immobili in zone turistiche o in crescita, dove i prezzi immobiliari sono generalmente elevati.

Ridotta concorrenza rispetto al mercato tradizionale

- Le aste *tax deed* spesso attraggono un numero più limitato di acquirenti rispetto al mercato immobiliare tradizionale. Questo perché non tutti gli investitori sono familiari con il processo di acquisto tramite *tax deed*, e molti sono dissuasi dall'idea di dover partecipare a un'asta. Meno concorrenza significa maggiori opportunità di ottenere buoni affari.

Possibilità di diversificazione degli investimenti

- Investire in *tax deed* permette di diversificare il portafoglio immobiliare, offrendo accesso a proprietà che potrebbero non essere disponibili sul mercato aperto. Gli investitori possono diversificare sia in termini di tipologia di proprietà (case unifamiliari, terreni, immobili commerciali) che di localizzazione geografica.

Benefici per la comunità

- Partecipare al sistema *tax deed* può anche avere benefici sociali. Molte delle proprietà vendute all'asta sono trascurate o abbandonate a causa delle difficoltà finanziarie dei precedenti proprietari. Acquistando e ristrutturando queste proprietà, gli investitori possono contribuire a migliorare il valore e la vivibilità di una comunità, riducendo il numero di immobili abbandonati e migliorando il paesaggio urbano.

Gestione della proprietà senza dover trattare con i proprietari precedenti

- Negli stati *tax deed*, una volta acquistata la proprietà, non ci sono ulteriori obblighi o interazioni con il precedente proprietario. L'acquirente non deve negoziare o offrire opportunità di riscatto, poiché il processo è definitivo e la proprietà è completamente trasferita.

Supporto legale chiaro

- Il processo di *tax deed* è gestito da enti governativi locali (come le contee), il che rende l'operazione più trasparente e sicura rispetto a transazioni private. L'acquirente ha un sostegno legale chiaro che semplifica il trasferimento di proprietà e garantisce una certa protezione contro truffe o pratiche scorrette.

Un po' di numeri per comprendere meglio di cosa stiamo parlando

Scenario 1 (Acquisto di un tax lien):

Un proprietario non ha pagato le tasse immobiliari per un anno, accumulando un debito di **2.500€**. L'ente governativo locale (ad esempio, la contea) emette un *tax lien* per la proprietà, che viene messo all'asta per recuperare le tasse non pagate.

Processo di acquisto del *tax lien*:

- **Tasse arretrate:** 2.500€
- **Tasso di interesse annuo offerto** (stabilito dalla legge locale): 18%
- **Periodo di riscatto:** 2 anni

Fase 1: Acquisto del *tax lien*

Un investitore partecipa all'asta e acquista il *tax lien* per la somma di **2.500€**, l'importo delle tasse non pagate. L'investitore paga questo importo all'ente governativo, che ora considera il debito fiscale estinto nei propri confronti. L'investitore ha ora il diritto di riscuotere questo importo più gli interessi dal proprietario, entro il periodo di riscatto.

Fase 2: Periodo di riscatto

Il proprietario ha un periodo di **2 anni** per riscattare la proprietà, pagando l'importo delle tasse arretrate più gli interessi dovuti. Il tasso di interesse annuo è del **18%**, quindi se il proprietario paga entro il primo o il secondo anno, dovrà pagare l'importo delle tasse più gli interessi maturati.

Calcolo degli interessi:

1. Se il proprietario paga dopo 1 anno:

- Interesse annuo: $2.500€ \times 18\% = 450€$
- Totale da pagare: $2.500€ + 450€ = 2.950€$

Il proprietario paga **2.950€** per riscattare la proprietà e l'investitore riceve il rimborso del suo investimento originale di **2.500€** più **450€** di interesse, ottenendo un ritorno del **18%** sull'investimento in un anno.

2. Se il proprietario paga dopo 2 anni:

- Interesse per 2 anni: $2.500€ \times 18\% \times 2 \text{ anni} = 900€$
- Totale da pagare: $2.500€ + 900€ = 3.400€$

Se il proprietario paga dopo due anni, dovrà restituire **3.400€**. L'investitore riceverà **900€** di interesse oltre ai **2.500€** investiti, con un ritorno complessivo del **36%** sull'investimento.

Fase 3: Mancato pagamento del proprietario e foreclosure

Se il proprietario non paga entro il periodo di riscatto di 2 anni, l'investitore ha il diritto di avviare la procedura di foreclosure (pignoramento). Ecco i passaggi di questa fase:

1. Avvio della procedura di foreclosure:

- L'investitore può presentare una richiesta alla contea per avviare il pignoramento dell'immobile. Questo processo legale consente all'investitore di prendere possesso della proprietà.

2. Trasferimento della proprietà all'investitore:

- Dopo che la procedura di foreclosure è completata, l'investitore riceve un deed (atto di proprietà), diventando il nuovo proprietario dell'immobile. Questo significa che l'investitore acquisisce la casa senza dover pagare altro oltre ai **2.500€** spesi per il *tax lien*.

3. Risultato per l'investitore:

- L'investitore ottiene la proprietà dell'immobile pagando solo **2.500€**, che rappresenta il valore delle tasse arretrate. Se l'immobile ha un valore di mercato superiore (ad esempio **100.000€**), l'investitore ha ottenuto un grande affare, acquisendo la proprietà a un costo estremamente ridotto rispetto al valore reale.

4. Cosa succede al proprietario:

- Il proprietario perde completamente il diritto alla proprietà, non avendo pagato le tasse arretrate e gli interessi entro il periodo di riscatto.

Esempio numerico completo:

- **Investimento iniziale:** 2.500€ per l'acquisto del *tax lien*.
- **Ritorno se il proprietario paga dopo 1 anno:** L'investitore riceve **2.950€** (2.500€ + 450€ di interessi).
- **Ritorno se il proprietario paga dopo 2 anni:** L'investitore riceve **3.400€** (2.500€ + 900€ di interessi).
- **Se il proprietario non paga (foreclosure):** L'investitore ottiene la proprietà tramite pignoramento, avendo investito solo 2.500€, anche se il valore della proprietà potrebbe essere molto superiore (ad esempio 100.000€).

Scenario 2 (Acquisto Tax deed):

Un proprietario non ha pagato le tasse sulla proprietà per 3 anni, accumulando un debito totale di **5.000€**. Dopo vari tentativi da parte dell'ente governativo locale per recuperare il denaro, la contea decide di mettere la proprietà all'asta tramite una procedura di tax deed per riscuotere le tasse arretrate.

Fase 1: Asta del *tax deed*

- **Tasse arretrate:** 5.000€
- **Valore di mercato della proprietà:** 150.000€
- **Prezzo di partenza dell'asta:** 5.000€

L'asta inizia con un prezzo di partenza di **5.000€**, che rappresenta l'importo delle tasse non pagate. Gli investitori partecipano all'asta e fanno offerte per acquisire il *deed* (atto di proprietà) dell'immobile.

Fase 2: Aggiudicazione dell'asta

Un investitore vince l'asta offrendo **40.000€** per la proprietà, un prezzo ben al di sotto del suo valore di mercato di **150.000€**. Il prezzo finale è comunque molto vantaggioso per l'investitore, dato che il valore della casa è notevolmente superiore.

Fase 3: Trasferimento della proprietà

1. Pagamento:

- L'investitore paga i **40.000€** alla contea, di cui **5.000€** vanno a coprire le tasse arretrate. Il resto viene utilizzato per coprire le spese amministrative, eventuali interessi e altre spese legate alla procedura.

2. Ricezione del *deed* (atto di proprietà):

- L'investitore riceve il *tax deed*, che trasferisce immediatamente la proprietà dell'immobile a suo nome. Non c'è un periodo di riscatto per il precedente proprietario, quindi l'investitore diventa subito il legittimo proprietario della casa.

3. Eventuali gravami:

- In molti stati, l'acquisto tramite *tax deed* include la cancellazione di eventuali ipoteche o altri gravami sulla proprietà (ad eccezione dei debiti federali o di miglioramenti locali). Tuttavia, l'investitore dovrebbe sempre fare una ricerca preventiva per assicurarsi che non ci siano vincoli pendenti.

Nel primo scenario otteniamo gli interessi derivanti dal prestito che verrà fatto alla contea attraverso il tax lien ed in quel caso siamo a posto. Se per caso capitasse di procedere al foreclosure l'immobile verrebbe dato in usufrutto nel caso il proprietario risulti in una situazione economica grave oppure verrà venduto nel caso in cui per il proprietario fosse stato solo negligente nei confronti della sua proprietà ed il denaro utilizzato per acquistare altri tax lien o comunque per generare nuovi benefici nella comunità come ad esempio finanziamento di strutture ricettive per poveri e senza casa oppure per la costruzione di case per persone economicamente deboli (le case di ceto basso in America sono poche in confronto al numero di persone rappresentanti il ceto).

Nel caso di usufrutto l'immobile può essere ipotecato per usare il credito ottenuto per costruire comunque nuove abitazioni per persone in difficoltà economiche.

Nel secondo scenario la situazione è identica ma non passando dal tax lien le uniche due possibilità sono quella dell'usufrutto o della rivendita per l'edificazione di nuove case.