



TUDO QUE VOCÊ SEMPRE QUISSA SOBRE A COMPRA DE IMÓVEIS NOS EUA EM 10 PERGUNTAS

1 Por que um estrangeiro não-residente ("NRA") não deve comprar imóveis em seu próprio nome nos USA?

a. Estate Tax e Gift Tax - Nos USA, a alíquota do imposto de transmissão ("estate tax") e, quando aplicável, do imposto sobre doações ("gift tax"), é de 40%, quando os ativos são superiores à \$450,000. Espólios de NRAs têm uma isenção de apenas \$60,000. Assim, comprar um imóvel em nome de pessoa física NRA é estar exposto à uma potencial tributação de 40% em caso de morte. No mesmo sentido, doação de bens situados nos USA por NRAs estão sujeitos à mesma alíquota de 40%.

b. Retenção de 30% na fonte em caso de aluguel – Caso um imóvel residencial esteja em nome de um NRA, pessoa física ou jurídica, os aluguéis eventualmente recebidos estão sujeitos à uma retenção obrigatória na fonte de 30% do valor dos aluguéis.

c. FIRPTA na venda – Venda de imóveis em nome de NRAs, pessoas físicas ou jurídicas, estão sujeitas à uma retenção obrigatória de 10% sobre o valor da venda do imóvel. Não se trata de retenção sobre o lucro, mas sim sobre o valor bruto da venda, mesmo que a transação não tenha sido lucrativa. Tal retenção é restituível, sujeita à um processo administrativo fiscal, que inclui declaração para fins de imposto de renda, e pode demorar até 14 meses, dependendo da época do ano em que foi feita a venda.

d. Responsabilidade civil – Imóveis em nomes de pessoa física NRAs está potencialmente exposto à apreensão de credores, em caso de litígios nos EUA.

2 Qual a melhor estrutura para um estrangeiro comprar imóveis nos USA?

A fim de se proteger das consequências adversas de retenção na fonte de 30% em caso de aluguel, FIRPTA na venda e responsabilidade civil, o NRA deve formar uma empresa americana, geralmente na jurisdição onde se encontra o imóvel (mas não necessariamente). O tipo de empresa, corporation ou LLC (limited liability company) tributada como partnership, dependerá do valor, finalidade (lazer ou locação) e quanto tempo o comprador pensa em ficar com o imóvel.

Cada modelo possui vantagens e desvantagens e a tributação que incide sobre o lucro na venda do imóvel são bem distintas em cada um deles. Ainda, a empresa americana, por si só, não oferece proteção absoluta contra o estate e o gift tax.

Corporations protegem contra o gift tax, mas LLCs tributadas como partnerships não protegem contra nenhum dos dois (estate e gift tax). Para obter proteção completa contra estate e gift tax, é recomendável formar uma companhia offshore ou um certo tipo de trust. Em outras palavras, não há uma fórmula universal, pelo que a definição da estrutura deve ser sempre decidida caso a caso.

3 É complicado obter um financiamento para comprar um imóvel nos USA?

É relativamente fácil para um NRA obter financiamento para comprar um imóvel nos EUA. Embora os maiores bancos comerciais americanos (Bank of Ame-

rica, Chase, Citibank, Wells Fargo) não tenham linha de crédito para estrangeiros, inúmeros bancos regionais ou estrangeiros têm.

Via de regra, uma entrada entre 30% e 35% do valor do imóvel, e documentos comprobatórios de uma fonte regular de renda no Brasil é suficiente. Todavia, especialmente em Miami e Broward, a maioria dos novos empreendimentos exige que os compradores paguem até 50% do valor do imóvel ao longo da construção.

Além de dar maior solidez aos sistemas imobiliário e financeiro, entradas maiores facilitam a obtenção de financiamento.

4 Como é tributada a renda de aluguéis nos USA?

Se o imóvel está em nome de uma corporação americana, a tributação é anual. A alíquota varia de acordo com o rendimento líquido dos aluguéis (entre 15% e 39%). Se o imóvel está em nome de uma partnership, deve ser feito um recolhimento trimestral, antecipado e estimado. Embora a alíquota nominal varie entre 10% e 39.6% (quando o rendimento líquido é acima de \$439,000 por ano), a alíquota real para valores mais elevados é de aproximadamente 30%.

Todas as despesas incorridas na manutenção do imóvel podem ser utilizadas para abater dos aluguéis recebidos (condomínio, IPTU, despesas gerais de manutenção, juros de financiamento e depreciação, cujo cálculo varia, se o imóvel é comercial ou residencial, despesas com advogado, contador etc.).



Julio C. Barbosa Advogado no Brasil e na Flórida

407 Lincoln Road, Penthouse NE
Miami Beach, FL 33139
www.barbosalegal.com
Phone: (305) 501-4680

jbarbosa@barbosalegal.com

5 Em caso de venda do imóvel, como é tributado o lucro?

Se o imóvel está em nome de uma partnership, o imposto será entre 15% e 20% (quando acima de \$400,000), desde que a venda não aconteça antes de 366 dias da compra. Se está em nome de uma corporation, a tributação varia de acordo o lucro líquido (mesma tabela aplicável no rendimento de aluguéis). Para cálculo do lucro líquido, podem ser deduzidos todos os gastos acumulados em até 15 anos, e além das despesas relacionadas na pergunta anterior, podem ser deduzidas as despesas incorridas na venda (corretagem, selos de transmissão etc.).

6 Como deve ser declarada no Brasil a compra de imóvel nos USA?

No Brasil, o comprador deverá informar a aquisição na declaração do imposto de renda, e na Declaração de Capitais Brasileiros no Exterior para o Banco Central (se o valor do imóvel é superior à \$100,000). O que será declarado, dependerá da estrutura utilizada para

a compra. Se o imóvel foi comprado em nome de uma empresa americana, e o investidor é sócio da mesma, deverá ser declarado o número de ações ou cotas da referida empresa, e seu valor de capitalização (que deve ser igual ao valor de aquisição do imóvel mais os custos incidentes).

Se a empresa americana é controlada por uma companhia offshore, então deverá ser declarado o número e o valor das ações desta última.

7 É possível vender um imóvel e comprar um outro sem incorrer em tributação?

Apenas quando se trata de imóveis de investimento. Em outras palavras, tal não é possível se o imóvel é utilizado apenas para lazer.

A rigor não há uma isenção da tributação, mas um adiamento da mesma e transferência para o novo imóvel. Todavia, o imóvel a ser adquirido deve ser de valor igual ou superior ao imóvel vendido. Além disto, os prazos para identificação do imóvel a ser comprado (45 dias a partir da data da venda) e efetivação da compra (180 dias) são extremamente rígidos e improrrogáveis.

Existem outras regras e formalidades, que deverão ser discutidas com seu advogado, caso você se veja na contingência de fazer a transação.

8 Ser proprietário de um imóvel dá o direito de morar nos USA?

A compra de um imóvel, qualquer que seja o valor, não dá ao comprador o direito de morar nos USA. Todavia, desde que observadas certas regras sobre criação de empregos, em alguns casos, é possível estruturar investimentos em imóveis e qualificá-los junto ao serviço de imigração dos USA ("USCIS"), para receber investimentos de estrangeiros. Neste caso, cada investidor pode obter um green card (residência permanente nos USA), através

do visto EB-5. O valor do investimento deve ser \$500,000 ou \$1,000,000, dependendo da localização do projeto.

9 O que é escrow e como funciona?

O escrow é um depósito de dinheiro ou entrega de documentos, feitos pelo vendedor (geralmente dinheiro) ou comprador (documentos), para um terceiro credenciado (o escrow agent) para ser entregue para a outra parte do contrato (entrega de dinheiro para o vendedor ou entrega de documentos para o comprador), desde que certa condição seja cumprida. As partes envolvidas na transação imobiliária- vendedor, comprador, os brokers (geralmente um de cada parte) e, nos casos de financiamento, a instituição financeira- enviam as informações necessárias e instruções para o escrow agent, que agirá de acordo com as mesmas. O escrow dá mais segurança e celeridade nas transações imobiliárias.

10 Por que preciso de um advogado na compra ou venda de um imóvel nos USA?

Além da necessidade de adquirir o imóvel através da estrutura que ofereça o maior custo-benefício em termos de tributos, é fundamental que o comprador e o vendedor sejam assistidos por um advogado.

Uma transação imobiliária tem várias partes essenciais, além do comprador e o vendedor: os corretores que possibilitam que as partes se encontrem, o escrow, o avaliador, o title agent, e eventualmente um banco, nos casos de financiamento.

A transação normalmente é feita em prazos curtos (entre 30 e 45 dias), dezenas de documentos são produzidos, alguns lateralmente (por exemplo, entre comprador e o banco, ou entre este e o condomínio etc.), e na maioria dos casos, o título do imóvel tem exceções ou gravames.