



TRIBUTAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS EM IMÓVEIS NOS USA

a) A regra geral: imóvel em nome de empresa americana

Um estrangeiro não-residente ("NRA") pode adquirir imóveis nos EUA através de inúmeras maneiras:

1. diretamente na pessoa física.
2. em nome de empresa estrangeira, geralmente uma companhia offshore.
3. em nome de empresa americana (LLC ou corporação), constituída exclusivamente para o fim de adquirir o imóvel, a qual é controlada diretamente pelo NRA.
4. através de LLC ou corporação, controlada por uma companhia offshore.

Existem outras possibilidades, como a inserção de certos tipos de trusts, especialmente nos modelos 3 e 4, mas isto não será objeto de nossa discussão.

Como regra geral, o NRA deve adquirir imóveis nos EUA através de empresas americanas, formadas exclusivamente para este fim (opções 1 ou 4 acima). Como toda regra, existem exceções, das quais duas devem ser mencionadas: 1) NRA que está no processo de se tornar residente permanente dos EUA (neste caso deve fazer um seguro de vida, suficiente para pagar eventual estate tax em caso de morte antes de setornar residente); e 2) imóveis de valor abaixo de \$200,000, adquiridos por duas pessoas, e cuja única finalidade seja lazer. Se o imóvel se destina à locação, seu proprietário deve ser sempre uma empresa americana.

A venda de imóveis em nome de estrangeiros (pessoa física ou jurídica), está sujeita ao FIRPTA, o Foreign Investment in Real Property Tax Act. Tecnicamente o FIRPTA não é um imposto, mas sim uma retenção na fonte de 10% do valor de venda do imóvel. Além do FIRPTA na venda, a locação de imóveis de NRA está sujeita à retenção de 30% na fonte. Se o imóvel estiver em nome de uma empresa americana, não há FIRPTA na venda, nem retenção na fonte sobre os aluguéis recebidos. Ademais, os gastos com a manutenção e conservação da propriedade (taxas de condomínio, imposto predial, reformas, eletricidade, depreciação em caso de aluguel, uma viagem anual dos diretores da corporação etc.) podem ser contabilizados como perdas ("NOL"), que podem ser acumuladas por um período de até 20 anos, e ser deduzidas do lucro na venda do imóvel.

Se o imóvel estiver em nome de NRA, em caso de morte do proprietário incide o famigerado estate tax, o imposto de transmissão "causa mortis". No Brasil o imposto é de 4% e nos USA ele pode chegar a 40% do valor do imóvel. A isenção patrimonial nos casos de sucessão hereditária para residentes e cidadãos dos USA é de US\$5,4 milhões, e para NRA apenas US\$60 mil. Se o imóvel estiver em nome de uma empresa americana, há uma proteção relativa contra o estate tax. Ademais, colocar o imóvel em nome de uma empresa, é uma forma de proteção patrimonial, especialmen-

te em caso de eventual responsabilidade civil do controlador da mesma.

Se o imóvel custa mais de US\$350,000 o ideal é que a empresa americana seja controlada por uma offshore. A finalidade primordial de uma companhia offshore é proteger completamente contra o imposto de transmissão e a criação da offshore facilita o planejamento sucessório, que pode ser feito sem a incidência de impostos. Se a opção de estrutura da empresa americana for uma partnership, a offshore deverá ser devidamente registrada nos USA.

Colocar um imóvel diretamente em nome de uma corporação offshore, é a alternativa menos recomendada desde o ponto de vista tributário. Além de não poder capitalizar os gastos com a manutenção do imóvel, haverá retenção obrigatória de 30% em caso de aluguel, que não serão recuperados. Ademais, na venda do imóvel haverá a retenção de 10% do FIRPTA, e também um imposto adicional de 30%, chamado BRANCH PROFIT TAX, se a offshore não for liquidada antes da distribuição dos lucros. Por exemplo, se um imóvel é vendido por \$500,000, com um lucro bruto de \$100,000, haverá: (i) uma retenção na fonte de \$50,000 (FIRPTA); (ii) pagamento de aproximadamente 32% de IR sobre o lucro (\$32,000); (iii) pagamento de 30% branch profit tax sobre o lucro pós-imposto (30% sobre \$68,000 = \$20,400). Total dos impostos: \$52,400 ou 52%. Na mesma situação, se o



FOTO: DIVULGAÇÃO

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

imóvel estivesse em nome de empresa americana, todas as perdas acumuladas seriam deduzidas dos \$100 mil de lucro, e a tributação seria sobre o lucro líquido.

b) Tipos de empresa e tributação incidente

Além do imposto predial (property tax), devido anualmente aos municípios, negócios com imóveis estão sujeitos ao imposto de renda, que incide nas locações, e impostos sobre ganhos de capital, na venda do imóvel. Tecnicamente, nos EUA apenas indivíduos têm ganhos de capital, com alíquota menor (15% nos ganhos até \$400 mil e 20% sobre o que exceder este número). Todavia, para se beneficiar da alíquota preferencial, o imóvel não pode ser revendido antes de 366 dias da data da compra. Quando o proprietário do imóvel é uma empresa, a tributação do lucro na venda é feita de acordo com a tabela progressiva aplicada para as corporações, de 15% a

37.5%. Neste sentido, corporações não têm ganhos de capital, mas lucro. Na tabela I, podem ser encontrados os impostos e respectivas alíquotas que incidem nas transações imobiliárias:

Tabela I

Impostos nas Atividades Imobiliárias

Imposto de Renda	Incide sobre as rendas líquidas dos aluguéis; a. <u>NRA e Sociedades Transparentes</u> (alíquota entre 15% e 39.6%) b. <u>US e Foreign Corporations</u> – Imposto Corporativo (alíquota de 15% a 37.5%)
Ganhos de Capital	<ul style="list-style-type: none"> • <u>NRA e Sociedades Transparentes</u>: 15% - 20% • <u>US e Foreign Corporations</u> - Imposto Corporativo: 15% - 37.5%
Imposto de Transmissão	<u>NRA e Sociedades Transparentes</u> : Isenção de apenas US\$60,000 – alíquota entre 18% e 40% <u>US e Foreign Corporations</u> : Não há Imposto de Transmissão
Branch Profit Tax	<u>NRA</u> – Não há este imposto para indivíduos <u>Foreign Corporation</u> – O imposto é de 30%
FIRPTA	<u>NRA e Foreign Corporations</u> – Retenção obrigatória na fonte 10% <u>Empresas Americanas</u> – Não há retenção na fonte

Cada modelo possui vantagens e desvantagens e a tributação que incide sobre o lucro na venda do imóvel é bem distinta em cada um deles. A estrutura de aquisição descrita no número 4 acima (Offshore + US Corporation + Imóvel) é a que oferece maior proteção,

mas a tributação na venda é maior (v. tabela II).

Geralmente partnerships são indicadas para imóveis de maior valor (acima de \$1,000,000) ou quando o investidor pensa em vendê-lo a curto prazo. A decisão de formar uma ou outra estrutura deve ser baseada nos números do investimento,

e ser tomada entre o investidor e seu advogado, antes da compra do imóvel.

Tabela II

Vantagens e Desvantagens de Estruturas FC/ US Corp

Imposto de Renda	Alíquota entre 15% e 37.5% da renda líquida Redução do lucro na venda através de NOL (<u>Net Operating Losses</u>) Não tem retenção na fonte.
Ganho de Capital	Alíquotas entre 15% e 37.5%. É a única desvantagem desta estrutura.
Imposto de Transmissão	Imposto de Transmissão ZERO
Branch Profit Tax	Branch Profit Tax ZERO
FIRPTA	FIRPTA ZERO



O tipo de empresa a ser formada, 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. Partnerships são sociedades transparentes, porque a tributação incide diretamente na pessoa física controladora. Elas oferecem proteção contra o FIRPTA, contra retenção na fonte no recebimento de aluguéis, e preservam a alíquota preferencial de ganhos de capital. Todavia, o entendimento é que a proteção que oferecem contra o imposto de transmissão é relativo.

¹Deve ser ressaltado que LLCs também podem ser tributadas como corporations e assim a distinção entre uma LLC e uma corporation não está no nome, mas na forma de tributação que a LLC eleger.