



JULIO C. BARBOSA

QUAL A MELHOR ESTRUTURA PARA COMPRAR UM IMÓVEL NOS USA?

Nos últimos três anos os brasileiros compraram milhares de imóveis em Orlando e Miami, tendo se constituído em um dos principais grupos de investidores estrangeiros nos Estados Unidos, juntamente com os venezuelanos, russos e mexicanos e, em menor escala, argentinos.

A compra de imóveis por estrangeiros é relativamente fácil e descomplicada, e a existência de financiamentos que requerem em média apenas 30% do valor de imóvel de entrada, com taxas de juros anuais inferiores às taxas mensais de cartões de crédito no Brasil, aumenta as vendas. Tais facilidades, aliadas ao desconhecimento do sistema tributário americano, fazem com que os adquirentes tendam a não dar importância ao planejamento de uma estrutura que possa protegê-los e ao mesmo tempo minimizem o impacto tributário na venda do imóvel.

O estrangeiro que adquire imóvel nos USA deve levar em conta que as regras tributárias para ele são diferentes das que são aplicadas para os america-

nos, ou seja, o planejamento tributário para ambos é completamente diferente. (Veja box)

Tais considerações devem ser relativizadas, se o imóvel tiver sido adquirido para venda em um prazo mínimo de 366 dias após a compra e no máximo 1 ano e 6 meses. Neste caso, é melhor comprar o imóvel em nome de pessoa física, pois o imposto incidente sobre o lucro imobiliário tem uma taxação preferencial de 20%. Todavia, incidirá o FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act), taxa que determina retenção na fonte de 10% do valor do imóvel e que se aplica exclusivamente aos estrangeiros não-residentes na venda de imóveis. Como medida de precaução o adquirente deve fazer um seguro suficiente para pagar eventual estate tax (vide Box) em caso de morte. Todavia, caso o investimento seja superior a dois anos, geralmente faz mais sentido adquirir a propriedade por meio de uma corporação.

Se o imóvel custa mais de US\$350 mil, o ideal é que a USA Corporation seja controlada

por uma offshore (sociedade feita fora do país). A criação da offshore facilita o planejamento sucessório, que pode ser feito praticamente sem a incidência de impostos. Quando se trata de imóveis com valor inferior a \$300 mil, recomendo que seja feito um seguro para cobertura em caso de incidência de estate tax sobre a participação acionária na corporação americana. Todavia, deve ser comparado o custo do seguro para imóveis abaixo deste valor com os custos de manutenção de uma companhia offshore.

Regra Importante: Nunca utilizar uma companhia estrangeira para ser dona do imóvel.

Adquirir um imóvel diretamente em nome de uma corporação estrangeira, onshore ou offshore, é a alternativa menos recomendada do ponto de vista tributário. Além de não poder capitalizar as perdas como descrito acima, na venda do imóvel haverá a retenção do FIRPTA de 10% e ainda por cima um imposto adicional de 30% chamado BRANCH PROFIT TAX. A título de exemplo, se um imóvel é vendido por \$500 mil e o lucro

A compra de imóveis por estrangeiros é relativamente fácil e descomplicada, e a existência de financiamentos que requerem em média apenas 30% do valor de imóvel de entrada

Adquirir um imóvel diretamente em nome de uma corporação estrangeira, onshore ou offshore, é a alternativa menos recomendada

foi de \$100 mil, aconteceria o seguinte: 1. Retenção na fonte de \$50 mil (FIRPTA); 2. Pagamento de aproximadamente 32% de IR sobre o lucro (\$32 mil); 3. Pagamento de 30% adicionais a título de branch profit tax sobre o lucro pós-imposto (30% sobre \$68mil = \$20,4 mil). Total dos impostos: \$52,4 mil.

Para sumarizar, a regra geral é adquirir em nome de uma corporação americana, mas em casos de aquisição para venda após 336 dias e antes de dois anos, é mais vantajoso adquirir em nome da pessoa física. Em todo caso, companhias estrangeiras não devem ser utilizadas como instrumento de aquisição de imóveis nos USA.

Julio C. Barbosa
Advogado na Flórida e no Brasil

jbarbosa@barbosalegal.com

FOTO: DIVULGAÇÃO



Como se livrar dos impostos americanos

Para evitar a incidência de certos impostos é recomendável que estrangeiros não-residentes nos USA adquiram imóveis por meio de corporações americanas, formadas exclusivamente para este fim. Caso contrário, todo estrangeiro interessado em vender um imóvel em seu nome, por exemplo, terá que pagar uma taxa de 10% do valor do bem colocado em negociação. Mas existem ainda outras boas dicas para quem é brasileiro não se tornar refém das altas taxas de tributação:

Uma resolução recente, aprovada no primeiro dia deste ano pelo congresso americano, criou o famigerado Estate Tax. Esta taxa dita que, em caso de morte do proprietário, quando estrangeiro, haverá a cobrança de até 40% do valor do imóvel dos herdeiros. Vale observar que, para cidadãos americanos e residentes permanentes a isenção patrimonial nesses casos é para bens de até US\$5 milhões. Já para estrangeiros, a partir de

apenas US\$60 mil, e ainda de forma progressiva, ou seja, a alíquota inicial é 18% e tudo que exceder \$450 mil será taxado em 40%.

Em caso de locação, se o imóvel estiver em nome de pessoa estrangeira, física ou jurídica, há retenção de 30% na fonte. Mas se estiver em nome de uma corporação americana, não há retenção e a renda dos aluguéis pode ainda ser abatida das perdas decorrentes na manutenção da propriedade, diminuindo assim a base de cálculo para eventual tributação.

Existe outra vantagem em colocar o imóvel em nome de uma corporação americana: a contabilização de todos os gastos com a mesma (taxas de condomínio, imposto predial, reformas, eletricidade, uma viagem anual dos diretores da corporação etc.), ou seja, todas as perdas poderão ser deduzidas de eventual lucro imobiliário em caso de venda. Tais perdas podem ser acumuladas por um período de até 15 anos.

No próximo artigo falaremos em mais detalhes sobre a FIRPTA.