

JULIO C. BARBOSA

IMÓVEIS PARA INVESTIMENTO NA FLÓRIDA: TRIBUTAÇÃO DOS ALUGUÉIS

Nos últimos quatro anos, milhares de brasileiros compraram imóveis para lazer na Flórida, especialmente em Miami e Orlando. O câmbio favorável e os preços bastante atrativos tornaram certas partes de Miami uma extensão comunidades brasileiras. Nos últimos meses, os termos de intercâmbio foram modificados devido à acentuada desvalorização do real, e aos preços dos apartamentos em Miami estão em outro patamar, embora longe dos valores pré-crise imobiliária de 2007. Apesar deste novo cenário, ou talvez por causa dele, um número crescente de brasileiros está adquirindo imóveis para investimento na Flórida. Apesar do ajuste nos valores dos imóveis, os preços ainda estão atrativos, especialmente no mercado de casas. O mercado atraente e a busca de proteção (hedge) contra a desvalorização do real explicam o crescente número de investidores naquele mercado. A expectativa do típico investidor é obter uma remuneração do capital investido via aluguel, e vender a médio ou longo prazo com margem razoável de lucro.

Como regra geral para estrangeiros não residentes ("NRA"), a aquisição de imóveis para investimento nos USA deve ser sempre feita através de uma companhia americana formada especificamente para esta finalidade (investimento em imóveis). Caso o investidor estrangeiro compre em seu próprio nome ou faça a aquisição através de uma empresa estrangeira, haverá uma retenção na fonte de 30% sobre o valor dos aluguéis recebidos. Apenas as despesas incorridas na manutenção do imóvel podem ser contabilizadas e o NRA deverá apresentar sua declaração pessoal de imposto de renda nos USA

(Formulário 1040-NR; todavia, não se trata de declaração universal de renda; apenas a relacionada com a renda do imóvel). Além disto, não há nenhuma proteção contra o imposto de transmissão ("estate tax"). Em caso de morte do proprietário, contra eventual responsabilidade civil do mesmo e na venda do imóvel haverá a retenção do FIRPTA de 10% do valor da propriedade (sobre estes temas vejam o artigo publicado na primeira edição da revista).

Tributação dos Aluguéis

Quando o proprietário do imóvel é uma empresa ou cidadão americano, ao contrário do Brasil, não há retenção na fonte sobre os aluguéis recebidos mensalmente. O ajuste é feito na declaração de renda anual, que deve ser feito até 15 de março do ano seguinte. O prazo pode ser prorrogado por seis meses, sem qualquer justificativa, bastando que o interessado envie o Form 7004 para o Internal Revenue Service ("IRS") dentro do prazo para declarar.

A alíquota do imposto varia de 15% a 35%, conforme o valor líquido recebido pela empresa. Rendimentos líquidos até \$50,000 são tributados em 15% e acima deste valor o imposto sobe de maneira progressiva. Por exemplo, renda entre \$100,000 e \$335,000 é tributada em \$22,250 mais 39% sobre o valor que exceder \$100,000. Assim, no caso de renda de aluguéis de \$150,000 por ano a tributação seria de \$41,750 (\$22,250 + 39% de \$50,000 [\$19,500]), ou 27% da renda líquida recebida. O cálculo da renda líquida é baseado na seguinte fórmula: receita recebida menos [despesas de manutenção do imóvel + despesas correntes da empresa + depreciação].

As despesas de manutenção do

imóvel têm como base, o condomínio, o imposto predial e as eventuais reformas. Uma passagem aérea por ano, do Brasil para os USA, de um dos diretores da empresa pode ser incluída como despesa corrente.

DEPRECIÇÃO – Além das despesas, deve ser deduzida da renda dos aluguéis, a depreciação do imóvel. Imóveis residenciais geralmente são depreciados em 27.5 anos, em valores iguais todos os anos, exceto no primeiro e no último ano. Isto significa que o imóvel é depreciado em aproximadamente 3.64% por ano. Imóveis não-residenciais geralmente são depreciados em 39 anos, também em valores anuais iguais, exceto o primeiro e o último ano. Isto significa uma depreciação de 2.56% ao ano. Em qualquer caso, a depreciação se aplica sobre o valor das edificações, não sobre o terreno. Esta diferença não tem efeito prático no caso de apartamentos e escritórios localizados em edifícios.

A depreciação diminui a renda e por consequência a carga tributária, mas também diminui contabilmente o valor de aquisição da propriedade. Na prática, a depreciação difere o pagamento dos impostos que seriam devidos, mas a longo prazo aumenta o lucro imobiliário. Todavia, se não for utilizada, ela é perdida.

Trocando o Imóvel de Investimento sem Impostos

Em caso de venda de imóvel para investimento, é possível diferir o pagamento do imposto devido sobre o lucro imobiliário, caso o vendedor compre outro imóvel, de igual ou maior valor, no prazo improrrogável de seis meses após a venda. Além disto, o imóvel a ser adquirido deve ser identificado no prazo

Obrigações do Proprietário

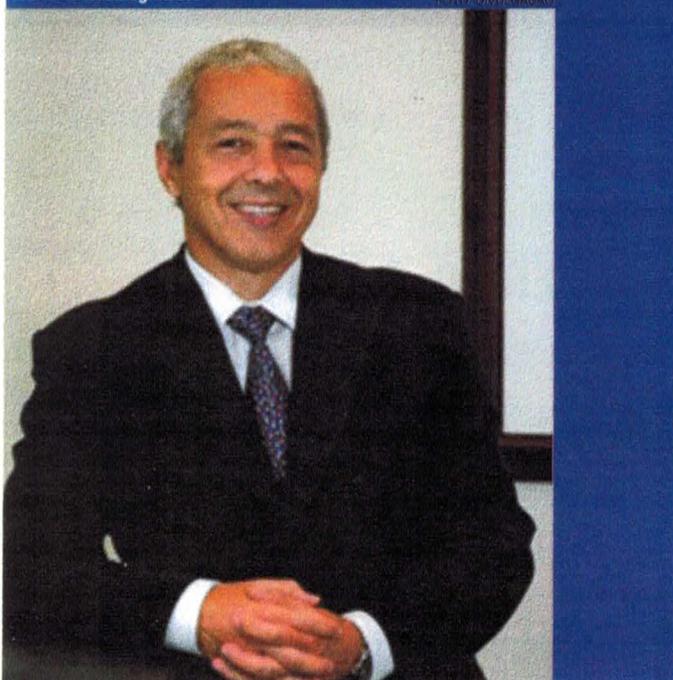
OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

“Como regra geral para estrangeiros não residentes (“NRA”), a aquisição de imóveis para investimento nos USA deve ser sempre feita através de uma companhia americana formada especificamente para esta finalidade”

de 45 dias após a venda. Tal operação é chamada de 1031 Exchange. Também é possível comprar um novo imóvel até seis meses antes da venda do que será utilizado na troca. Em qualquer dos casos, a operação deve ser planejada, isto porque existem certas tecnicidades, e o vendedor não pode receber diretamente nenhuma importância referente à venda. A troca baseada na Seção 1031 do Código do IRS não tem qualquer semelhança com a operação de troca de imóveis sem impostos existentes no Brasil, e somente é possível para estrangeiros em casos de imóveis para investimento.

Julio C. Barbosa
Advogado na Flórida e no Brasil

jbarbosa@barbosalegal.com
Phone: (305) 421-6339 - Nextel : 159*223354*2
www.barbosalegal.com



A Locações residenciais - Ao contrário do Brasil, onde os inquilinos devem pagar todas as despesas de manutenção dos imóveis, inclusive o IPTU e condomínio, na Flórida o proprietário é o responsável pelas mesmas. A única obrigação do inquilino é pagar os aluguéis em dia e utilizar o imóvel adequadamente. Além de condomínio e IPTU, também é responsabilidade do proprietário trocar os filtros do ar condicionado, pagar as despesas de jardinagem e piscina (se aplicáveis), reparar ou repor os eletrodomésticos existentes no imóvel (geladeira, máquina de lavar louça, micro-ondas, forno e fogão, máquinas de lavar e secar roupa). Assim, o cálculo do aluguel deve levar em conta todas estas despesas.

Também ao contrário do Brasil, os aluguéis são pagos antecipadamente, geralmente no primeiro dia de cada mês. Em caso de não-pagamento o processo de despejo é extremamente rápido, e no condado de Miami-Dade é possível fazer um despejo residencial por falta de pagamento em um prazo de 20 dias.

Locações não-residenciais - Nas locações não-residenciais a manutenção das partes não estruturais do imóvel é de responsabilidade do inquilino e as estruturais são de responsabilidade do proprietário. Todavia, a responsabilidade pode ser transferida para uma ou para outra, através de acordo de vontades expresso em um contrato escrito. Em locações comerciais (galpões, armazéns etc.) os proprietários tendem a forçar os inquilinos a aceitar encargos que normalmente não seriam deles,

como manutenção do teto, paredes externas, sistema de aquecimento, ar-condicionado (“HVAC”), esgoto e etc., por isso é sempre recomendável contratar um advogado para assistir a partes nas negociações.

Em locações não-residenciais, o aluguel normalmente é constituído de duas partes, uma fixa, chamada de “base rent” e outra variável (anualmente) chamada de CAM (“common area maintenance”), que inclui as despesas de manutenção, impostos e etc. O CAM varia entre 17% e 25% do valor do base rent, dependendo da região e do tipo de edificação.

Em locações não-residenciais, incide imposto sobre vendas (“sales tax”), que no condado de Miami-Dade é 7%. O sales tax é uma obrigação do inquilino e incide sobre o valor total do aluguel (base rent + CAM).

A regra geral é que o inquilino é responsável pelo pagamento dos aluguéis até o final do contrato. Em outras palavras, a desocupação do imóvel antes do final do contrato NÃO DESOBRIGA o inquilino do pagamento dos aluguéis. Para resolver o problema, o inquilino deve fazer uma cessão do contrato (“assign the lease”) para um terceiro. A cessão deve ser aprovada pelo proprietário, e o novo inquilino deve assumir o contrato nas mesmas condições que o inquilino original. Alternativamente, o inquilino pode fazer uma sublocação (“sublease”), mas neste caso continua obrigado ao pagamento dos aluguéis, caso o sublocatário não o faça. O sublease também está sujeito à aprovação do proprietário.