



Investimento Estrangeiro

Investindo no Mercado Imobiliário Norte-Americano

Dicas para investidores brasileiros

Frente à incerteza econômica e uma moeda que novamente volta a desvalorizar, brasileiros de alta renda têm considerado cada vez mais o mercado imobiliário dos Estados Unidos da América (“EUA”) – principalmente o de cidades específicas, tais como Miami e Nova Iorque – visto como um refúgio certo e um investimento seguro. Estimativas recentes revelaram que, de todo o investimento imobiliário na área de Miami em 2015, o investimento estrangeiro foi de 36% – mais de US \$ 6 bilhões – sendo que, destes, os principais players foram investidores brasileiros.

Investimento no mercado imobiliário norte-americano é atraente por diversos motivos: (1) não há restrições ou impostos especiais sobre a propriedade de bens imóveis adquiridos por estrangeiros; (2) investimentos baseados em dólar são vistos como relativamente seguros; e (3) o retorno sobre investimento imobiliário em cidades como Nova Iorque e Miami, tanto residenciais quanto comerciais, continua robusto. No entanto, como investidor neste mercado, os estrangeiros defrontam-se com uma gama de tributos federais, estaduais e locais, bem como com os mecanismos burocráticos a eles relacionados.

O presente artigo resume as principais implicações fiscais resultantes de aquisição, propriedade e alienação ou venda de bens imóveis nos EUA e destaca as vantagens e desvantagens de algumas estruturas de investimento. Mas como as regras são complexas e sua aplicação depende de circunstâncias individuais, qualquer cidadão brasileiro que tenha o propósito de realizar tal tipo de investimento deve consultar um profissional qualificado na área de planejamento fiscal e tributário, antes de efetuar qualquer compra de bem imóvel no exterior.

IMPLICAÇÕES FISCAIS EM GERAL

Os investidores podem comprar o bem imóvel, para uso pessoal (por exemplo, para período de férias) ou como fonte de renda, para valorização de capital ou como precaução contra flutuações de moeda e assim por diante. Alguns investidores preferem manter algum grau de anonimato; para outros, isso não é uma preocupação. Alguns desejam adquirir uma única propriedade; outros desejam criar um portfólio substancial de propriedades. Cada um desses fatores, além de outros, pode afetar a forma segundo a qual o investimento deve ser estruturado. Portanto, mesmo na hipótese mais simples, a falta de planejamento pode levar a consequências fiscais não intencionais.

O cidadão estrangeiro que compra imóvel nos EUA não muda seu status fiscal naquele país apenas em virtude de lá possuir patrimônio. No entanto, quem possui casas de veraneio nos EUA pode se tornar residente dos EUA para fins de imposto de renda federal americano. Isto ocorre em casos onde as visitas ao país sejam prolongadas, independentemente do motivo da viagem (se feita mediante visto de turismo ou outro que não um *green card*). Isto porque uma pessoa pode ser considerada residente para efeitos fiscais nos EUA em qualquer ano em que ela se fizer presente no país (1) por 183 dias ou mais, ou (2) por 31 dias ou mais, desde que, neste caso, a presença tenha sido “substancial” ao longo de um período de três anos.

Residentes fiscais estão sujeitos ao imposto de renda americano em sua receita global (receita esta sujeita a um crédito fiscal estrangeiro) e devem fornecer informação sobre impostos pagos no exterior, bem como contas bancárias e outros ativos externos mantidos fora dos EUA.

Embora inexista no momento um acordo de bi-tributação entre Brasil e Estados Unidos, estes países são signatários de um acordo que prevê a troca de informações fiscais.

Portanto, é importante que os visitantes frequentes dos EUA monitorem cuidadosamente os dias que passam no país, a fim de evitar inadvertidamente a residência fiscal naquele país.

Aquisição e propriedade de bens imóveis

Não há imposto federal sobre a transferência ou a propriedade de bens imóveis, mas impostos podem ser aplicados nos níveis estaduais e locais. Impostos de transferência são geralmente responsabilidade do vendedor, embora um vendedor possa, com base em disposição contratual, exigir que o comprador absorva o custo do imposto.

Todos os estados americanos estabeleceram imposto sobre a propriedade de bens imóveis, geralmente baseado em sua valorização (valorização esta que não necessariamente reflete o valor corrente de mercado). No entanto, os impostos variam muito de estado para estado e de uma localidade para outra. Um potencial comprador deve, portanto, examinar o impacto de impostos sobre a propriedade, especialmente na aquisição de imóveis para fins de investimento.

Renda Sobre Aluguel

Indivíduos não-residentes e entidades estrangeiras estão sujeitos ao imposto de renda federal sobre rendimentos provenientes da locação de bens imóveis nos Estados Unidos. Impostos estaduais e locais também podem ser aplicados.

No nível federal, o método de tributação sobre a renda depende de uma determinação inicial, qual seja, se o proprietário do imóvel está engajado no negócio de alugar imóvel. Se ele não estiver, a renda sobre o aluguel está sujeita a um imposto de 30% do montante bruto aferido – ou seja, sem quaisquer deduções fiscais de amortização e outros custos. Se o proprietário do imóvel estiver envolvido em atividade de negócio imobiliário, o imposto é cobrado de acordo com taxas graduadas sobre o lucro líquido derivado do negócio. Neste caso, as taxas de imposto de renda federal variam entre 10% a 39,6% para indivíduos e entre 15% e 35% para as empresas.

Quem determina se a propriedade de bens imóveis faz parte – ou não – de um negócio é o fisco americano (“IRS”), que estabeleceu critérios para interpretar quais os principais fatores a serem levados em conta ao emitir sua decisão. Os proprietários de imóveis devem, portanto, rever estes critérios com os seus consultores americanos, a fim de se certificar de que a renda do aluguel esteja corretamente declarada.

Como um imposto de 30% sobre a renda bruta pode resultar em uma carga fiscal mais elevada do que um imposto graduado em cima do montante líquido, proprietários de

imóveis também podem explorar a opção disponível a estrangeiros de tratar esta renda como oriunda de negócio, mesmo que nem todos os requisitos para tanto estejam presentes. Esta opção deve ser articulada e requerida por escrito junto às autoridades fiscais e na forma legal especificada.

Tributação sobre os ganhos obtidos com a venda de bens imóveis

Pessoas não-residentes e empresas estrangeiras também estão sujeitas ao imposto federal e, possivelmente, a impostos estaduais sobre o ganho obtido na venda de participação em bens imóveis. No caso das pessoas jurídicas, os ganhos de capital são tratados como renda e os impostos aplicados dentro de uma escala padrão. Indivíduos também estão sujeitos a impostos, mas o valor obtido sobre a venda de bens cuja propriedade se verificou por um ano ou mais é tributada de acordo com taxas preferenciais ou reduzidas.

Com algumas poucas exceções, uma pessoa que compra um imóvel de uma pessoa estrangeira deve reter e pagar 10% sobre o preço total de venda bruto, incluindo (1) o valor pago ou a pagar, (2) o valor de mercado justo de qualquer propriedade fornecida em troca do valor principal, e (3) o montante de qualquer débito ou responsabilidade assumida pelo comprador em conexão com a propriedade. O vendedor estrangeiro pode então creditar o imposto retido sobre a sua responsabilidade fiscal real quando a declaração de imposto for protocolada.

Imposto sobre Herança e Doação de Bens Imóveis

Uma questão frequentemente negligenciada por investidores estrangeiros diz respeito às transferências de propriedade mediante doação (como, por exemplo, para um membro da família), ou *post-mortem*, seja por testamento ou sucessão. Ambas estão sujeitas a um imposto federal (“*Federal Estate and Gift Tax*” ou “EGT”, equivalente ao imposto de transmissão), em percentuais variáveis em até 40% sobre o valor dos ativos americanos deixados pelo falecido, e sujeitos a uma isenção de US\$60.000,00. Os imóveis, participações em empresas americanas ou em sociedades limitadas que possuam bens nos EUA são considerados bens tributáveis para este fim.

Além do imposto federal, alguns estados também cobram imposto sobre herança. Nenhum imposto sobre herança se aplica na Flórida, mas as propriedades de não-residentes que possuem propriedades em Nova Iorque estão sujeitas à tributação a taxas de até 16% do valor dos bens localizados em Nova Iorque. Existem disposições legais permitindo que a propriedade passe de um cônjuge para outro livre de imposto sobre herança, mas este benefício é negado aos estrangeiros não-residentes. Estes devem pagar imposto, embora, em alguns casos, o pagamento referente ao mesmo possa ser adiado (nunca evitado), mediante acordo.

AQUISIÇÃO E PROPRIEDADE

Os investidores estrangeiros têm inúmeras opções para decidir como adquirir e possuir bens imobiliários nos EUA, que vão desde o mais simples ao mais complexo. Algumas estruturas de aquisição dependem, pelo menos em parte, da implementação de benefícios proporcionados por tratados de dupla tributação. Isso geralmente não é possível para os investidores brasileiros porque inexistente, no momento, um tratado fiscal entre Brasil e Estados Unidos, e as regras norte-americanas inviabilizam a prática de elisão fiscal, bem como a técnica mais conhecida como “*treaty shopping*”.

A estrutura de propriedade mais adequada depende de muitos fatores, incluindo o montante do investimento, o número de propriedades a ser adquirido, o objetivo do investimento, a estratégia de saída, se houver, e as circunstâncias fiscais pessoais do comprador. Algumas estruturas mais complexas podem criar oportunidades para reduzir ou adiar o pagamento de impostos nos EUA, mas esses benefícios devem ser avaliados diante dos custos legais, administrativos e contábilísticos associados a tais modalidades, bem como em face do impacto sobre a responsabilidade fiscal do investidor no Brasil. Os seguintes exemplos de estruturas de propriedade são, portanto, apenas uma orientação geral.

Aquisição Direta

A abordagem mais simples e mais adequada para pessoas que adquiram uma única propriedade, principalmente se para uso pessoal, é a aquisição direta. No entanto, esta modalidade apresenta, no mínimo, três possíveis desvantagens.

Em primeiro lugar, alguns investidores preferem manter um grau de anonimato no que diz respeito ao seu investimento. Isso não é possível através de um investimento direto, porque a propriedade de imóveis é feita sob registro público. Em segundo lugar, a propriedade direta expõe o proprietário à responsabilidade pessoal, em caso de ações judiciais. Embora este último problema possa ser atenuado através da compra de um seguro, continua a ser motivo de preocupação, especialmente para investidores que tenham intenção de adquirir várias propriedades para fins de investimento. Em terceiro lugar, a propriedade direta sujeita o proprietário ao imposto de transmissão nos EUA.

Aquisição via Limitada ou LLC

A segunda opção popular é adquirir propriedade através de uma sociedade de responsabilidade limitada norte-americana (*limited liability company* ou LLC). Uma LLC é relativamente fácil de ser formada (especialmente se tiver apenas um proprietário) e soluciona a questão do anonimato quanto à propriedade.

Uma LLC é frequentemente comparada a uma sociedade limitada formada nos termos do Capítulo IV do Código Civil Brasileiro. A analogia é apta, no sentido de que ambas as entidades têm base contratual, mas é enganosa no tocante ao contexto fiscal. A LLC de um único sócio é desconsiderada para efeitos fiscais e seu lucro ou prejuízo deve ser incluído na declaração fiscal de seu único acionista. Se a LLC for composta por dois ou mais sócios, ela deve apresentar uma declaração fiscal em nome próprio, mas a renda, perda e atributos fiscais serão imputáveis aos sócios, segundo a fórmula prevista no acordo de acionistas (equivalente a um contrato social) e não são tributados no nível da empresa. Isto significa que os sócios não-residentes de uma LLC estão diretamente sujeitos ao imposto americano. Eles devem obter números de identificação fiscal nos EUA (equivalente ao CPF), apresentar declarações de imposto de renda e pagar imposto sobre sua participação proporcional do lucro líquido da LLC.

Distribuições de uma LLC a um sócio não-residente estão sujeitas a uma retenção na fonte de 30%, desde que ela tenha mais de um membro. Este imposto deve ser creditado contra o imposto pago pelo sócio em sua capacidade individual (representando o imposto retido na fonte), o que gera encargos administrativos adicionais e, conseqüentemente, custos adicionais. Além disso, o uso de uma LLC não evita o pagamento de imposto de transmissão, porque, como mencionado acima, o IRS trata a participação societária em uma LLC como ativo localizado nos EUA, na medida em que a LLC é proprietária de imóveis localizados nos EUA. Por estas razões, uma LLC não pode ser uma estrutura atraente para a propriedade de bens imobiliários, a menos que alguma entidade intermediária se interponha entre a LLC e o proprietário final.

Corporação Anônima Doméstica Norte-Americana

O uso de uma sociedade anônima nos EUA apresenta diferentes desafios e oportunidades. A empresa nacional está sujeita ao imposto sobre o rendimento de aluguel e ganho de capital dentro de uma escala padrão. Os pagamentos de dividendos a acionistas não-residentes estão sujeitos a uma retenção na fonte de 30%, com a consequência de que a renda e ganho de capital seja efetivamente tributada duas vezes (embora a dupla tributação de ganho realizado sobre a venda de bens possa ser evitada através de planejamento adequado).

Onde a propriedade é comprada principalmente para apreciação de capital, ao invés de renda atual, uma empresa nacional pode oferecer maior flexibilidade devido à sua capacidade de reter e reinvestir o lucro líquido. No entanto, a legislação fiscal dos EUA geralmente desencoraja as empresas a reter e acumular lucros, em “renda passiva” particular, e os lucros não distribuídos ficam sujeitos a impostos adicionais em certas condições.

Um acionista não-residente está sujeito ao imposto sobre a venda de ações de uma empresa nacional, criada para deter a propriedade real. Além disso, como mencionado acima, as transferências de participações em uma corporação americana estão sujeitas ao imposto de transmissão.

Corporação Estrangeira

A aquisição direta de bem imobiliário por uma empresa estrangeira acarreta questões de responsabilidade limitada e evita o imposto de transmissão. No entanto, ela não garante o anonimato total, pois uma empresa estrangeira deve divulgar, em sua declaração de imposto de renda, o nome de qualquer pessoa ou entidade que possua, direta ou indiretamente, 50% ou mais do seu capital votante. Uma sociedade estrangeira está sujeita a imposto de renda sobre rendimentos de rendas originadas nos EUA segundo impostos aplicados dentro de uma escala padrão, em que é cobrado um adicional correspondente aos a 30% sobre os seus lucros residuais (um imposto sobre lucros de filiais ou *Branch Profits Tax*). O efeito final é igual ao obtido pelo investidor estrangeiro que opta por adquirir a propriedade via corporação doméstica que distribui todos os seus lucros, provocando uma retenção na fonte de 30%.

O uso de uma empresa estrangeira, em teoria, também permite que o proprietário não-residente possa dispor dos bens valorizados livres de impostos, desde que o bem seja transferido mediante a venda de ações da corporação, e não apenas pela venda do bem imóvel. Neste caso, o imposto devido sobre a eventual venda da propriedade da corporação será incorporado ou refletido no valor das ações.

Outras estratégias mais complexas envolvem o uso de uma empresa estrangeira como sócia da entidade norte-americana que, por sua vez, adquire e detém o título sobre o imóvel. Tais estruturas são mais caras para serem mantidas, e sua eficácia depende da presença de tratados de bi-tributação, não disponíveis para investidores brasileiros.

AVANÇOS RECENTES

Os atributos econômicos que tornam o mercado imobiliário norte-americano atraente para os investidores brasileiros, juntamente com o grau de anonimato oferecido mediante a aquisição de imóveis através de LLCs e outras entidades, têm contribuído para o aumento do uso indevido de tais investimentos para a lavagem de dinheiro. Os Conselhos de Administração de alguns condomínios e quase todos os prédios de apartamentos estão inclinados a aprovar aquisições por LLCs ou outras entidades, desde que as identidades dos proprietários beneficiários sejam reveladas.

Além disso, o IRS anunciou em 2016 que dará início a um programa piloto, exigindo que as companhias de seguros forneçam a identidade de sócios de entidades que adquiram bens imóveis em dinheiro vivo. Inicialmente, as regras serão aplicadas apenas em Manhattan (para transações envolvendo propriedades no valor de mais de US\$ 3 milhões) e em Miami (para propriedades no valor de mais de US\$ 1 milhão). Apesar disso, espera-se que este programa seja expandido no futuro, como parte de esforços mais amplos para o combate à evasão fiscal e lavagem de dinheiro.

Recomendações

Seja qual for a estrutura de aquisição de propriedade a ser implementada, a tributação nos EUA não pode ser evitada. Portanto, importante escolher uma estrutura adaptada às circunstâncias e objetivos pessoais do investidor, a fim de mitigar o impacto tributário sobre a propriedade. Recomendamos, em especial, que o investidor brasileiro:

- ✓ *Consulte profissionais qualificados e evite um modelo do tipo "one size fits all";*
- ✓ *Monitore o tempo de visita aos EUA, para evitar que, inadvertidamente, adquira o estatuto de residência;*
- ✓ *Defina os objetivos do investimento, prazo e a natureza de uma estratégia de saída, se houver;*
- ✓ *Leve em conta as implicações fiscais no Brasil, bem como em outros países que não apenas os Estados Unidos, dependendo do caso;*
- ✓ *Ao comparar opções de aquisição de propriedade, tenha o foco em números reais, e não apenas nos potenciais benefícios fiscais; para investimentos menores, os custos fiscais de estruturas alternativas de aquisição podem não ser significativos; e, finalmente,*
- ✓ *Pese os potenciais benefícios fiscais de qualquer estrutura de aquisição proposta em face dos custos e praticidade em criar e manter as mesmas.*

Para informações adicionais, por favor entrar em contato com:

Andrew Sheldrick
+1 646.350.0469 x101
asheldrick@sheldricklaw.net

Cristina de Hollanda
+1 646.350.0469 x102
c_de_hollanda@sheldricklaw.net

Este Memorando é fornecido aos clientes e amigos de nosso escritório apenas para fins informativos e não constitui aconselhamento jurídico. Não assumimos qualquer responsabilidade em conexão com o uso deste Memorando para tomada de decisão sem consultoria jurídica específica. © 2016, Sheldrick & Co., PLLC