



## DR ASSET PLANNING

### **Aquisição de Imóveis no Exterior**

Comprar um imóvel no exterior é perfeitamente legal, segundo a legislação brasileira. A operação é feita por escritórios especializados, que cuidam da remessa dos dólares para o pagamento. Ao adquirir um imóvel no exterior, no entanto, o investidor brasileiro deve estar atento também às regras de tributação daqui e do exterior.

Nem sempre os recursos desembolsados com impostos lá fora podem ser compensados no Brasil. Por isso, a maioria dos brasileiros é orientada a adquirir o bem em nome de uma pessoa jurídica. Isso porque a compra em nome da pessoa física leva ao pagamento de imposto de sucessão em caso de morte do proprietário. E esse tributo é bem salgado: de até 47% do valor de mercado do imóvel.

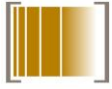
A maioria opta por abrir uma empresa no exterior e fazer a aquisição em nome dela. A pessoa cria uma companhia num paraíso fiscal e, em seguida, monta uma LLC nos EUA, um tipo de empresa considerada transparente para a legislação americana. É essa empresa que comprará o imóvel e, como uma empresa não morre, não há imposto sobre sucessão, ressaltando que o investidor deve fazer um seguro lá fora, com valor limitado ao capital da empresa; isso cobrirá eventuais despesas oriundas de gastos inesperados com o imóvel, como é o caso de vazamentos.

Quem compra o imóvel no nome de uma pessoa jurídica deve declarar apenas a empresa que possui. Se, mais tarde, a casa for vendida, o imposto de renda pago nos EUA sobre ganho de capital geralmente será de 20%. Na hora de fazer a declaração de imposto de renda, a pessoa deve declarar o bem usando o valor em reais. Se a pessoa comprou uma casa nos EUA por US\$ 1 milhão, por exemplo, e vendeu-a também por US\$ 1 milhão, não há ganho de capital. Portanto, não tem de pagar imposto no exterior. Mas se, nesse mesmo caso, o dólar no momento da compra estava em R\$ 1,60 e, na venda, a R\$ 2,00, haverá uma diferença de R\$ 400 mil e o contribuinte terá de pagar 15% sobre esse valor para o fisco brasileiro.

É preciso também fazer a Declaração de Capitais Brasileiros no Exterior no Banco Central (BC). A obrigação deve ser cumprida até 28 de fevereiro por toda pessoa física ou jurídica residente no país que tinha ativos de valor igual ou superior a US\$ 100 mil no exterior, no dia 31 de dezembro do ano anterior.

Quem compra imóveis nos EUA para revender posteriormente deve ficar atento ao imposto cobrado pelo fisco norte-americano, que varia de 15% a 35% sobre o lucro da operação. A operação é complexa. No ato da venda, a imobiliária normalmente retém 10% do valor do imóvel. Se o estrangeiro se tornar um imigrante e morar imóvel que adquiriu, após cumprir trâmites como a obtenção do visto definitivo (o *Green Card*), torna-se isento do imposto sobre a revenda.

O governo das Bahamas, por exemplo, através de sua Política Nacional de Investimentos (NIP), fornece um título de residência definitivo para investidores ao se adquirir um imóvel de \$1.5 milhão ou mais, que dá o direito de viver e trabalhar legalmente nas Bahamas, exceto o direito de votar. Bahamas tem tentado flexibilizar e reformular a sua legislação no sentido de atrair investidores a um nível satisfatório. México parece tentar uma maior flexibilização de suas leis também.



## DR ASSET PLANNING

### Contato

A DR Asset Planning irá fornecer toda a estrutura para a aquisição de imóveis no exterior, através da abertura de uma empresa em forma LLC (*Limited Liability Company*) para atuar como dono do imóvel nos Estados Unidos, que facilita o processo e poupa gastos com tributos. A DR Asset Planning pode ajudar com a criação de uma LLC em, por exemplo, nos estados de Florida ou Delaware. Nas Bahamas podemos estabelecer uma "International Business Company" para seus investimentos.

### DR Asset Planning

Tel.: +55 41 3233-6091

Email: [contato@drassetplanning.com.br](mailto:contato@drassetplanning.com.br)

---

**Observe que os dados aqui apresentados têm por objetivo apenas oferecer informações gerais, sendo que detalhes técnicos ou fiscais não são discutidos profundamente. Antes da tomada de qualquer decisão com base em tais informações, todos os detalhes relevantes devem ser amplamente revistos e discutidos com seu consultor fiscal, baseando-se em fatos específicos e circunstâncias dos casos. Se desejável, a DR Asset Planning poderá encaminhá-lo a uma empresa tributarista reconhecida e de excelente reputação.**