

***Investimento Estrangeiro em Bens Imobiliários nos Estados Unidos
e
Artigo 1031- Permutações (“1031 Exchanges”)***

O Que é o FIRPTA?

Em 1980, o governo dos Estados Unidos implementou a Lei do Imposto sobre o Investimento Estrangeiro em Bens Imobiliários (“Foreign Investment In Real Property Tax Act” ou “FIRPTA”). O objetivo desta lei é estabelecer um imposto de renda sobre os ganhos obtidos por pessoas estrangeiras provenientes da venda de suas propriedades nos Estados Unidos.

O FIRPTA estabelece um imposto de renda sobre a venda de qualquer bem imobiliário nos Estados Unidos. Isto inclui bens imobiliários nos Estados Unidos possuídos diretamente por um investidor estrangeiro, assim como ações possuídas por uma pessoa estrangeira em uma corporação nos Estados Unidos que possua bens imobiliários substanciais.

Para garantir o recolhimento dos impostos americanos devidos em função da venda por um investidor estrangeiro, o FIRPTA também provê um mecanismo de retenção na fonte, sob o qual o comprador, que é o “alienado” da propriedade nos Estados Unidos, é obrigado a reter 10% do valor da compra no fechamento do contrato e enviá-los diretamente ao “Internal Revenue Service” ou “IRS” (órgão americano equivalente à Receita Federal), em vez de pagar o valor total ao vendedor estrangeiro. Além disso, vários estados, tais como o Havaí, a Califórnia e o Colorado, também possuem um imposto a ser retido na fonte sobre as vendas de bens imobiliários situados dentro das suas fronteiras.

Quem está sujeito ao FIRPTA?

O imposto FIRPTA se aplica a indivíduos estrangeiros não-residentes e a corporações estrangeiras.

Taxas do imposto FIRPTA:

Os ganhos de uma pessoa estrangeira provenientes das alienações de suas propriedades nos Estados Unidos estão sujeitos a imposto de renda sob o FIRPTA nas mesmas taxas progressivas aplicáveis a cidadãos e residentes permanentes dos Estados Unidos.

Taxas de Imposto sobre o Ganho de Capital de Pessoa Física: Se o investidor é uma pessoa física não residente e o bem imobiliário qualifica-se para tratamento de ganho de capital, a renda líquida sobre o ganho de capital será normalmente sujeita à taxa de imposto de aproximadamente 15%.

Taxas de Imposto sobre o Ganho de Capital de Pessoa Jurídica: Se o investidor é uma pessoa jurídica estrangeira e o bem imobiliário qualifica-se para tratamento de ganho de capital, a renda

líquida sobre o ganho de capital está atualmente sujeita à possível taxa de imposto de mais de 35%.

Imposto de Retenção na Fonte de Dez Por Cento: Quando o FIRPTA se aplicar, o comprador da propriedade nos Estados Unidos precisa deduzir e reter na fonte 10% do "valor realizado" pelo vendedor estrangeiro. O valor do ganho real do vendedor sobre a venda é irrelevante. O "valor realizado" é normalmente o preço de venda da propriedade e inclui o valor em espécie pago ao vendedor, o valor de mercado de qualquer outra propriedade transferida pelo comprador ao vendedor e o valor pendente de quaisquer dívidas quitadas. Este imposto retido na fonte é tratado como um pagamento adiantado contra o valor real do imposto sobre os ganhos de capital da pessoa física ou jurídica discutidos acima.

O Imposto Retido na Fonte Não Implica em Quitação da Obrigação: Os 10% de imposto retidos na fonte que se aplicam ao vendedor estrangeiro de uma propriedade nos Estados Unidos não é o valor do imposto efetivamente devido. Ele é meramente um pagamento adiantado contra a obrigação de um vendedor estrangeiro para com o imposto de renda americano, proveniente da venda de propriedade. O vendedor estrangeiro precisa entregar uma declaração de imposto de renda nos Estados Unidos no ano da venda, dentro do prazo apropriado para a entrega. Tal declaração demonstrará o valor do ganho proveniente da venda da propriedade e o valor do imposto de renda dos Estados Unidos devido ao mesmo. O valor da obrigação final do imposto do vendedor estrangeiro ou da restituição é determinado pelo crédito do imposto retido na fonte contra o valor do imposto de renda demonstrado na declaração.

"1031 Exchanges":

O Artigo 1031 do Código Tributário Federal dos Estados Unidos possibilita que um vendedor estrangeiro evite a admissão de ganho na venda de sua propriedade, "permutando-a" por outra propriedade de investimento. Se a permuta se qualificar de acordo com a lei americana, a admissão de ganho para o vendedor estrangeiro será adiada e nenhuma renda do FIRPTA ou imposto retido na fonte serão devidos na transação.

A lei americana exige que o vendedor estrangeiro utilize uma terceira parte independente, ou "Intermediário Qualificado", para conduzir a permuta. Todos os rendimentos da venda, inclusive os rendimentos que não sejam em espécie (assim como um barco que você receba no negócio), precisam ir para o Intermediário para serem empregados na compra da nova propriedade. Qualquer coisa recebida direta ou indiretamente pelo vendedor (não importa quão insignificante) desqualificará toda a transação, resultando na aplicação da retenção do FIRPTA na fonte e na admissão do ganho total.

Para qualificar para a isenção do "1031 exchange", diversas exigências precisam ser atendidas: (1) a nova propriedade precisa estar localizada dentro dos Estados Unidos; (2) da data em que o vendedor estrangeiro fecha o contrato de venda da antiga propriedade com o comprador, o vendedor estrangeiro tem 45 dias corridos para fornecer ao Intermediário uma lista das propriedades que ele quer comprar (esta lista é chamada "a lista dos 45 dias" e, tipicamente, contém 3 ou menos propriedades); (3) da data em que o vendedor estrangeiro fecha o contrato de venda da propriedade antiga com o comprador, o vendedor estrangeiro tem 180 dias corridos para comprar uma ou mais propriedades da "lista dos 45 dias"; (4) o vendedor estrangeiro da antiga propriedade precisa obter a escritura da nova propriedade, utilizando o mesmo nome civil sob o qual ele possuía a antiga propriedade; (5) o vendedor estrangeiro precisa adquirir a nova propriedade por um valor igual ou maior do que o preço de venda da antiga propriedade; (6)

todo o montante em espécie da venda da antiga propriedade, após o pagamento das despesas de fechamento do contrato e das dívidas, precisa ir para o Intermediário e ser empregado na compra da nova propriedade.

As regras do FIRPTA instituem exigências adicionais às regras do “1031 exchange” para evitar a retenção de 10% na fonte. Uma destas é que a pessoa responsável pela transferência da antiga propriedade do vendedor estrangeiro ao comprador/alienado (assim como uma empresa de mediação imobiliária ou de tutela) precisa receber do vendedor estrangeiro um dos seguintes: (1) um Certificado de Retenção na Fonte emitido pelo IRS que sancione a específica permuta e que exima o alienado da retenção de qualquer imposto na fonte, ou (2) notificação do vendedor estrangeiro atestando que o vendedor requereu um Certificado de Retenção na Fonte. Um vendedor utilizará normalmente o Formulário 8288-B do IRS para fazer um requerimento para o Certificado de Retenção na Fonte.

O vendedor estrangeiro precisa fornecer um “número de identificação de contribuinte” (“individual taxpayer identification number” ou “ITIN”) quando requerer o Certificado de Retenção na Fonte. Não basta apenas ter sido feito o requerimento para a obtenção do ITIN. O ITIN precisa ser concedido pelo IRS e recebido pelo vendedor antes que o requerimento para o Certificado de Retenção na Fonte possa ser solicitado. As instruções no formulário de requerimento para o ITIN (Formulário W-7 do IRS ou “IRS Form W-7”) indicam que pode demorar de quatro a seis semanas para o IRS conceder um ITIN. No entanto, muitos consultores fiscais dizem que, freqüentemente, demora mais de três meses para o ITIN ser concedido. Se o vendedor estrangeiro for uma pessoa jurídica, então, a pessoa física que assinar o requerimento para o ITIN da pessoa jurídica também precisará ter um número de identificação de contribuinte. Se aquela pessoa também for estrangeira, ela precisará requerer e receber um ITIN, de maneira que ela possa requerer o ITIN da pessoa jurídica, que precisa ser recebido antes da pessoa jurídica requerer o Certificado de Retenção na Fonte. Tudo isso pode levar um tempo considerável.

Em todo caso, algumas diretrizes gerais devem ajudar a garantir que investidores estrangeiros não sejam inadvertidamente prejudicados pelas restrições do FIRPTA. Primeiramente, todo estrangeiro proprietário de imóvel deve planejar antecipadamente a obtenção de um ITIN bem antes de transferir qualquer propriedade e, também, o requerimento de um certificado de retenção na fonte, assim que qualquer transferência de propriedade tenha sido combinada. Em segundo lugar, é fundamental que todo vendedor estrangeiro, que queira completar um “1031 exchange”, consulte um intermediário entendido, profissional e qualificado no início do processo de venda. Finalmente, todo vendedor estrangeiro deve procurar um parecer independente legal, fiscal, ou financeiro de consultores experientes que o assistam com o processo do fechamento do contrato e da entrega do imposto nos Estados Unidos.

Uma cópia dos formulários do IRS, necessários para o requerimento do ITIN, assim como os formulários necessários para a obtenção do Certificado de Retenção na Fonte, podem ser baixados do nosso site da Web.