

RE: **Imoveis**

Compra Y Venta

Q: A compra de um imóvel pode ser feita desde o Brasil ou precisamos estar na Florida?

R: Este requisito aplica para compras financiadas em que o banco exige que ambas partes estejam presentes, compras a vista podem ser firmados no Consulado Americano ou na Embaixada dos Estados Unidos no Brasil.

Q: Seria possível obter residencia com a compra de um imóvel nos Estados Unidos?

R: A compra de um imóvel não dá direito a residencia, seria possível tramitar um dos vistos que sim outorgam esse direito para obter a residencia permanente ou o Greencard, porem isso não limita a sua estadia no pais pois seria possível permanecer pelo período de validade do seu visto de nao imigrante, como o de turista que oferece 6 meses.

Q: Existem vantagens em comprar uma propriedade em nome de uma Empresa Americana?

R: Sim, a Miami Advogados trabalha como a abertura de empresas americanas para brasileiros que querem comprar propriedades na Florida por oferecer segurança e economia para o comprador e sua família, de duas formas:

Permite reduzir ou evitar a tributação do imposto causa-mortis

Facilita a transferencia de quotas entre sócios e donos da empresa.

Q: Posso financiar uma propriedade no nome da Empresa Americana?

R: Os bancos que financiam propriedades para estrangeiros geralmente exigem que a mesma seja financiada em nome da pessoa física. Empresas com historial de credito podem ser aceitas para receber financiamento dos bancos.

Gastos



Q: Que gastos vou ter com o Seguro de título exigido na venta imobiliária?

R: Para uma venta por um valor de US \$600,000.00 com financiamento, o seguro de título será na faixa dos US \$3,500.00.

Q: Que valor vou pagar em Taxas de encerramento e em que momento?

R: O valor da taxa de encerramento vai ser de \$500.00, sendo que o mesmo será refletido no final de HUD- 1 como uma Comissão de Liquidação ou uma taxa de encerramento .

A Taxa de Encerramento não vai ser cobrada até o momento de encerramento da transação.

Q: Existe um valor fixo a pagar pelos Honorários de advogados?

R: Sim o valor vai ser de \$500.00 em honorários legais associadas com a transação.

Q: O Título de Seguro tem um valor fixo ou variável?

R: O Estado da Flórida vai determinar o valor a ser calculado de acordo com uma fórmula estabelecida pelo governo do Estado da Flórida. Ela varia de acordo com o tipo e tamanho de transação, e o número de políticas que estão sendo emitidos. O seguro de título aparece na HUD -1 e não vai ser cobrado até que a venta seja encerrada. Em Miami -Dade County , geralmente é pago pelo comprador , que também geralmente seleciona o Agente de Título.

Impostos



O imposto Causa - Mortis se cobra no Estado da Florida?

O Estado da Florida não cobra o imposto de transmissão quando ocorre a morte de um ou mais proprietários, porém este imposto é cobrado a nível Federal, sendo que o valor do imposto varia entre 18% e 40% e o dono recebe uma isenção de \$60.000.

Qual seria o imposto a pagar na venda de uma propriedade?

O imposto a pagar seria de 15% do lucro auferido (Capital Gains). A Receita nos Estados Unidos vai reter 10% do valor da venda se o estrangeiro reside fora do país, até que o mesmo comprove o pagamento dos devidos impostos, o que pode levar 3 meses até o dinheiro ser liberado para o comprador.

Que valor vou apagar em Impostos na compra de um imóvel de \$600,000.00?

Há três impostos associados com uma transação imobiliária no sul da Flórida, que são pagos ao Município em que o imóvel está localizado

Doc selos (taxas de gravação) na Escritura: \$6,300.00

Selos Doc (Despesas de gravação) na Hipoteca: \$3,400.00

Pago parcial do valor total dos impostos sobre propriedade para o ano:

Este valor vai depender do mês em que a transação for feita e da localização exata do Imóvel, pois cada cidade cobra um valor diferente \$ 4,500.00

Q: Devo pagar imposto de renda nos Estados Unidos mesmo sem ser residente?

R: Sim, a legislação exige que todo aquele, residente ou não, pague imposto de renda pelos rendimentos obtidos em território norte-americano (aliquotas de 10% a 30%). Para isso seria preciso obter um TIN (Tax identification number) ou Social Security, dependendo do seu status migratório.

Q: Devo pagar impostos no Brasil pelos rendimentos obtidos nos Estados Unidos?



R: Conforme o Acordo de Não Bitributacao existente, o imposto pago nos Estados Unidos sera abatido do imposto devido no Brasil.

Q: A Receita no Brasil sera informada dos imoveis adquiridos por um brasileiro no exterior?

R: A Receita sera informada dos imoveis adquiridos no exterior quando o contribuinte o declarar, ou mediante requerimento amparado mediante processo judicial ou inquérito policial encaminhado a Receita Federal Americana.

Q: Quais seriam os impostos e as taxas a pagar sobre um imóvel na Florida?

R: Existem dois impostos a pagar, o IPTU (1.6% do valor da propriedade) e Ganho de Capital que seria 15% sobre o lucro imobiliário n ato da venda.

A taxa de contribuicao por melhorias se denomina CDD Community Development District e alguns condomínios a cobram.

Q: Devo pagar impostos se alugar meu imóvel em Miami?

R: Na Florida toda locacao de imóvel residencial e isenta de ICMS (SALES TAX), e locacoes comercias estão sujeitas a tributacao (sales tax) que varia dependendo da área.

Empresa

Q: Abrir uma empresa requer a presença de um advogado?

R: Abrir uma empresa nos Estados Unidos pode ser um processo bem simples para residentes ou cidadãos, porem quando os sócios de uma empresa são estrangeiros e não tem o social security card, eles precisam de uma terceira parte autorizada a requerer o cadastro.

Q: Quais são os custos anuais de manutencao para uma empresa de investimentos nos Estados Unidos LLC?

R: A Companhia de Responsabilidade Limitada (a mais utilizada por brasileiros para abertura de empresas de médio porte) tem duas obrigações anuais:

Presentar a Declaracão de Renda como Pessoa Jurídica (\$250.00)

Renovar o Anual Report junto a o Estado da Florida (\$125.00).