

RE: Imóveis

---

### **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: 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 venda seja encerrada. Em Miami -Dade County , geralmente é pago pelo comprador , que também geralmente seleciona o Agente de Título.

### **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, ate que o mesmo comprove o pagamento dos devidos impostos, o que pode levar 3 meses ate o dinheiro ser liberado para o comprador.

### **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.

## **Impostos**



**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 comerciais 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.