

Investimento em imóveis residenciais no Reino Unido: um guia tributário para pessoas físicas

Investimento em imóveis residenciais no Reino Unido

Não há nenhuma restrição à compra, propriedade ou locação de imóveis residenciais no Reino Unido, mas existem implicações tributárias relacionadas.

Nas compras de imóveis residenciais no Reino Unido, o imposto do selo (o "SDLT") incide nas seguintes faixas de preço de compra:

Alíquota*	£
3%	Até 125.000
5%	De 125.001 a 250.000
8%	De 250.001 a 925.000
13%	De 925.001 a 1.500.000
15%	Acima de 1.500.000

*A alíquota do imposto é escalonada, ou seja, aplica-se à parte do preço de compra do imóvel situada em cada faixa.

As alíquotas do SDLT são 3% menores se o imóvel que está sendo adquirido é o único imóvel residencial de propriedade do comprador em todo o mundo. Se o comprador tiver outro imóvel, mas estiver substituindo sua moradia principal por motivo da venda de sua moradia principal anterior até 36 meses antes da nova compra, as alíquotas do SDLT também serão 3% menores.

Quando um imóvel é alienado ou vendido, impostos sobre ganhos de capital de até 28% incidem sobre a diferença a maior no valor, relativamente ao preço de compra. Custos secundários da compra e venda, juntamente com os custos de capital associados a reformas e melhorias, podem ser deduzidos dos proventos da venda no cálculo do ganho de capital tributável.

Imóveis residenciais no Reino Unido são considerados bens localizados no Reino Unido, estando, portanto, expostos a imposto sobre heranças ("IHT") de até 40% sobre o valor de mercado por ocasião do óbito da pessoa física.

Uma pessoa física tem um faixa do IHT de 325 mil libras esterlinas isenta (alíquota de 0%), que, em geral, pode ser deduzida do patrimônio legado para seus herdeiros.

Imóveis residenciais no Reino Unido costumam ser comprados para um ou mais destas três finalidades: uso pessoal, locação ou empreendimento imobiliário. As principais implicações tributárias, fundamentadas no tratamento dado à moradia, são as seguintes para cada finalidade:

Propriedade individual

Compra de imóvel residencial para uso pessoal

Nas compras de imóveis residenciais no Reino Unido para uso pessoal, o SDLT incide sobre o preço de compra e o valor do imóvel estará sujeito a IHT.

Quando o imóvel vier a ser vendido, imposto sobre ganhos de capital de até 28% pode ser exigível, mas, caso o imóvel tenha sido a "moradia principal" da pessoa física durante o período de propriedade, a dedução fiscal Principal Private Residence (Moradia privada principal, a "PPR") deverá estar disponível para reduzir o valor do ganho de capital tributável.

Para poder utilizar a PPR, a pessoa física precisará atender a um dos seguintes requisitos para cada ano fiscal durante o qual o imóvel foi tratado como moradia principal:

1. A pessoa física que está alienando o imóvel manteve residência fiscal no país onde está localizado o imóvel em cada um dos anos fiscais relevantes; ou
2. A pessoa física (ou seu cônjuge/parceiro em união civil) passa pelo menos 90 dias (em um único período ou no total) nesse imóvel em cada um dos anos fiscais relevantes.

Quando um residente no Reino Unido vende um imóvel no Reino Unido, a alienação é incluída em sua declaração de imposto de renda anual. No entanto, quando um não residente vende um imóvel, esse não residente está obrigado a notificar as autoridades fiscais do Reino Unido sobre a alienação até 30 dias após a efetivação da transação.

Compra de imóveis residenciais no Reino Unido para locação

Pessoas físicas que comprem de imóveis residenciais no Reino Unido para locação estão obrigadas a pagar SDLT sobre o preço de compra e o valor do imóvel estará sujeito a IHT.

Quaisquer lucros obtidos com a locação do imóvel estarão sujeitos a imposto de renda do Reino Unido à alíquota de até 45%. O lucro é calculado como o valor bruto do aluguel, descontadas as despesas permitidas que sejam incorridas (como pagamento de juros de hipotecas, custos de reparos e manutenção e taxas de administração).

A partir de abril de 2017, a dedutibilidade de custos financeiros (ou seja, pagamento de juros de hipotecas)



será restrita. A restrição será aplicada em fases, de modo que até 6 de abril de 2020 a dedução máxima concedida seja de 20%.

Locadores não residentes no Reino Unido precisam inscrever-se no programa Non-Resident Landlord (Locador não residente, o "NRL") para garantir o recebimento do valor bruto da renda do aluguel. Em caso de não solicitação de aprovação no programa NRL, o locatário ou o agente administrador do imóvel estará obrigado a reter 20% do valor do aluguel na fonte. Impostos retidos na fonte são dedutíveis do valor total final do imposto, mas geram desvantagem de fluxo de caixa.

Impostos sobre ganhos de capital de até 28% são exigíveis sobre a diferença a maior no valor na venda do imóvel, em relação ao da compra, e a dedução PPR não estará disponível (a não ser que o imóvel tenha sido ocupado de forma a qualificar-se como moradia principal em algum momento).

Compra de imóveis residenciais no Reino Unido para empreendimento imobiliário

Para pessoas físicas que compram imóveis residenciais no Reino Unido para renovar/empreender no ramo imobiliário e revender a fim de lucrar, incide SDLT sobre o preço de compra.

Embora imóveis residenciais no Reino Unido estejam no escopo do IHT, se o empreendimento imobiliário for suficientemente formal para se qualificar como negócio, a Business Property Relief (Dedução para imóveis comerciais) pode estar disponível em alguns casos.

Trata-se, aqui, de regras tributárias específicas que tratam o empreendimento imobiliário como empreendimento comercial de risco. Assim, os lucros obtidos com a venda de imóveis que tenham sido objeto de empreendimento serão tratados como receita de negócios e estarão sujeitos a imposto de renda à alíquota de até 45%, não incidindo sobre eles o imposto sobre ganhos de capital.

Imóveis residenciais de propriedade de uma empresa

Como alternativa à propriedade individual direta, uma pessoa física pode comprar imóveis por meio de uma empresa.

As implicações tributárias dessa opção são semelhantes às aplicáveis a uma pessoa física, mas há algumas diferenças. Dependendo do uso que se fará do imóvel, a compra de imóveis por meio de uma empresa pode ser favorável do ponto de vista tributário.

As implicações tributárias definidas abaixo partem do princípio de que se trate de uma empresa constituída e registrada fora do Reino Unido, mas com residência fiscal no Reino Unido.

Em todos esses cenários, os proventos da venda ou os lucros da locação ou empreendimento imobiliário precisariam ser retirados da empresa se o acionista precisasse ter acesso aos fundos. Isso provavelmente acarretaria outros encargos tributários, dependendo do método de retirada e da situação tributária do acionista.

Ao considerar a possibilidade de alienar o imóvel, o acionista pode decidir alienar as ações da empresa, em vez de a empresa alienar o bem imóvel subjacente. Em caso de venda de ações, a pessoa física pagará imposto sobre ganhos de capital à alíquota de 20% sobre o lucro obtido na transação, se for residente no Reino Unido. O valor do imposto pode ser reduzido por solicitação do regime tributário com base em remessas. Pessoas físicas não residentes no Reino Unido não seriam tributadas ao alienar ações.

Compra de imóvel residencial por meio de uma empresa para uso pessoal

Na compra de um imóvel residencial no Reino Unido por meio de uma empresa para uso pessoal, aplica-se um alíquota mais alta do SDLT, de 15% ao valor de compra integral se esse valor for superior a 500 mil libras esterlinas.

Há uma proposta segundo a qual, a partir de 6 de abril de 2017, imóveis residenciais no Reino Unido de propriedade de empresas estarão sujeitos ao IHT, como estariam caso fossem de propriedade individual direta dos acionistas.

As regras do Annual Tax on Enveloped Dwellings (Imposto anual sobre habitações de alto valor, "ATED") aplicam-se a imóveis residenciais com valor de compra superior a 500 mil libras esterlinas. Os encargos anuais do tributo exigíveis da empresa são os seguintes:

Valor do imóvel residencial (em £)	Encargo anual (em £)
Até 500.000	N/A
De 500.001 a 1.000.000	3.500
De 1.000.001 a 2.000.000	7.000
De 2.000.001 a 5.000.000	23.350
De 5.000.001 a 10.000.000	54.450
De 10.000.001 a 20.000.000	109.050
Acima de 20.000.000	218.200

Há, para pessoas físicas residentes no Reino Unido que estejam envolvidas na administração da empresa ou do imóvel, o risco de ser consideradas "shadow-director" (diretor oculto) da empresa e, conseqüentemente, tributadas sobre o benefício da ocupação a valor de mercado.

Quando o imóvel vier a ser vendido pela empresa, incidirá imposto à alíquota de 28% sobre a diferença a maior no valor, relativamente ao preço de compra, e a dedução PPR não estará disponível.

Compra de imóveis residenciais no Reino Unido por meio de uma empresa para locação

O SDLT a alíquotas normais (considerando-se as faixas de alíquota menores) é exigível na compra de um imóvel por meio de uma empresa para locação.

Há uma proposta segundo a qual, a partir de 6 de abril de 2017, imóveis residenciais no Reino Unido de propriedade de empresas estarão sujeitos ao IHT, como estariam caso fossem de propriedade individual direta dos acionistas.

Dedução está disponível no encargo do ATED, contanto que o imóvel seja locado para um terceiro não relacionado, conforme a praxe comercial.

Imposto será exigível sobre os lucros do aluguel e o ganho realizado quando a empresa vier a vender o imóvel, à alíquota de 20%.

Compra de imóveis residenciais no Reino Unido por meio de uma empresa para empreendimento imobiliário

O SDLT a alíquotas normais (considerando-se as faixas de alíquota menores) é exigível na compra de um imóvel por meio de uma empresa para empreendimento imobiliário.

Há uma proposta segundo a qual, a partir de 6 de abril de 2017, imóveis residenciais no Reino Unido de propriedade de empresas estarão sujeitos ao IHT, como estariam caso fossem de propriedade individual direta, mas, em algumas situações, a Business Property Relief poderá estar disponível para reduzir a exposição ao IHT, pois empreendimentos imobiliários às vezes podem ser um negócio qualificado para esse fim.

Dedução está disponível no encargo do ATED, contanto que o negócio seja administrado de acordo com a praxe comercial.

Imposto será exigível sobre os lucros do empreendimento imobiliário quando a empresa vier a vender o imóvel, à alíquota de 20%.

Para mais informações, contacte:

Ana Valgode

Gestora de Negócios Internacionais

Tel: +44 (0)20 7544 8972

Email: ana.valgode@blickrothenberg.com

Nilesh Shah

Sócio

Tel: +44(0)20 7544 8866

Email: nilesh.shah@blickrothenberg.com

Blick Rothenberg LLP
16 Great Queen Street
Covent Garden
London WC2B 5AH

Tel: +44 (0)20 7486 0111
Fax: +44 (0)20 7935 6852
@BlickRothenberg

www.blickrothenberg.com



Independent
Member of **BKR**
INTERNATIONAL

A Blick Rothenberg LLP está autorizada e regulamentada pela Financial Conduct Authority para efetuar operações de investimento.

Apesar de termos tido todo o cuidado para providenciar informação correta neste documento, o mesmo representa apenas um sumário e algumas situações complexas podem ter sido simplificadas. Deste modo, não deve ser considerado como sendo aconselhamento profissional.