

E se um dos proprietários falecer?

Para muitos estrangeiros, apenas os primeiros **US\$ 60.000** de bens nos EUA contam com o crédito básico do Estate Tax. O imóvel entra nessa conta.

EXEMPLO PRÁTICO

Casal brasileiro, mora no Brasil. Imóvel em LLC 50%-50%.

Valor do imóvel: **US\$ 400.000**

Participação de cada um: **US\$ 200.000**

Protegido pelo crédito básico
(muitos estrangeiros)

US\$ 60.000

Acima do limite —
pode exigir análise

US\$ 140.000

Neste exemplo simplificado, o Estate Tax estimado é de **≈ US\$ 41.800** (já com o crédito de US\$ 13.000 abatido).

Alíquotas progressivas: a de 40% só incide acima de US\$ 1 milhão (nesta faixa, ~32% marginal). Estimativa antes de dívidas, deduções, estrutura e planejamento. Declaração no Form 706-NA.



REGRA PARA LEMBRAR

"Comprar bem é importante. Mas pensar na sucessão também faz parte do investimento."

ONDE NÓS ENTRAMOS

Cuidamos da **declaração do aluguel** nos EUA, colocamos **deduções e depreciação** no lugar certo e ajudamos no **planejamento de sucessão** — do começo ao fim, em português.

TIME
PRO TAX

IMPOSTO · ESTRATÉGIA ·
PATRIMÔNIO

Material educativo. Não substitui uma análise individual. As regras podem mudar conforme os fatos do seu caso.

www.timeprotax.com
 tax@timeprotax.com
 (561) 344-4422
 @timeprotax



ESCANEIE E
FALE NO WHATSAPP

TIME
PRO TAX

BIBLIOTECA DO INVESTIDOR
EDIÇÃO · ESTADOS UNIDOS

— IMÓVEIS DE ALUGUEL NOS EUA

Você investe. Nós cuidamos do imposto.

O guia rápido da TIME PRO TAX para brasileiros com imóvel de aluguel nos Estados Unidos — o que conta, o que não conta e onde nós entramos.

GUIA RÁPIDO DO INVESTIDOR

ABRA E VEJA ›

A parcela inteira não é despesa

Dentro da parcela existem duas partes. Só uma costuma reduzir o imposto.

O QUE FOI PAGO Parcela mensal ao banco	US\$ 2.500
PODE SER DEDUZIDO juros do financiamento	US\$ 2.000
NÃO É DESPESA principal — abate a dívida	US\$ 500

"Pagar uma dívida não é o mesmo que ter uma despesa dedutível."

• NA PRÁTICA

- ♦ O banco costuma informar os **juros** pagos no ano (Form 1098).
- ♦ Só a parte de **juros** entra na dedução do imóvel.
- ♦ O **principal** reduz a sua dívida — não é despesa.

💡 **ERRO COMUM:** deduzir os US\$ 2.500 inteiros como despesa.
POSSÍVEL CONSEQUÊNCIA: imposto adicional, juros e penalidades.



Material educativo. Não substitui uma análise individual. As regras podem mudar conforme os fatos do seu caso.

A despesa que não sai da conta

A construção deprecia ao longo de 27,5 anos. O terreno, não.

VALOR DO IMÓVEL US\$ 400.000	-	TERRENO - NÃO DEPRECIA US\$ 60.000	=	CONSTRUÇÃO - BASE US\$ 340.000	÷ 27,5	DEPRECIAÇÃO / ANO ≈ US\$ 12.364
Receita de aluguel (ano)						US\$ 33.600
Despesas pagas (juros, taxas, seguro, gestão, manutenção)						US\$ 31.000
Depreciação — não sai da conta						US\$ 12.364
SOBROU EM CAIXA +US\$ 2.600				RESULTADO FISCAL -US\$ 9.764		

📌 Prédio residencial: em regra, 27,5 anos. O terreno não deprecia. Divisão imóvel/terreno conforme avaliação.

O que costuma ser dedutível

GASTO	DEDUTÍVEL?	OBSERVAÇÃO
Juros do financiamento	Sim, em regra	Só a parte de juros
Principal do financiamento	Não	Abate a dívida
Property tax	Sim, em regra	Ligado ao aluguel
Seguro	Sim, em regra	Do imóvel alugado
HOA (condomínio)	Sim, em regra	Quando alugado
Property manager	Sim, em regra	Serviço do aluguel
Água, luz, gás	Quando você paga	Só a parte do aluguel
Reparos	Sim, em regra	Descontado no ano
Melhorias	Não no ano	Viram parte do imóvel
Móveis e eletrodomésticos	Não de uma vez	Depreciados no tempo
Depreciação	Sim (fiscal)	Residencial: 27,5 anos

"Em regra" = normalmente sim, com exceções. Guarde cada despesa. Guarde seus documentos.