

Guia Prático do Investidor

As principais despesas em imóveis de aluguel nos Estados Unidos.

Explicadas em português simples, com exemplos práticos.

UMA PUBLICAÇÃO TIME PRO TAX

Cinco ideias que mudam tudo

Antes de falar de despesas, guarde estas cinco ideias. Elas evitam a maior parte dos erros.

- 1 Nem todo dinheiro que sai da conta é dedutível.** Você paga muitas contas. Nem todas viram desconto no imposto.
- 2 Caixa não é lucro.** O dinheiro que sobra no mês é o fluxo de caixa. O lucro que paga imposto é outra conta.
- 3 Alguns gastos pagam dívida.** Parte da prestação abate o valor que você deve. Isso não é despesa.
- 4 Alguns gastos aumentam o valor do imóvel.** Uma reforma grande vira parte do imóvel. Ela não é descontada de uma vez.
- 5 Alguns gastos são divididos no tempo.** Certos custos entram aos poucos, ano após ano. Esse desconto anual se chama depreciação.



REGRA PARA LEMBRAR

Gastar dinheiro e ter uma despesa dedutível não são a mesma coisa.

Tabela de despesas

Um guia rápido para consultar. A resposta final depende dos seus fatos.

DESPESA	NORMALMENTE DEDUTÍVEL?	EXEMPLO SIMPLES	POR QUE PODE MUDAR
Juros do financiamento	Sim, em regra	A parte de juros da prestação	Depende de estar ligado ao aluguel (§163)
Principal do financiamento	Não	A parte que abate a dívida	Não é despesa: paga dívida e cria patrimônio
Property tax	Sim, em regra	Imposto anual da cidade/condado	Só a parte ligada ao período de aluguel
Seguro	Sim, em regra	Seguro do imóvel alugado	Muda se houver uso pessoal do imóvel
HOA (condomínio)	Sim, em regra	Taxa da associação	Vale quando o imóvel está alugado
Property manager	Sim, em regra	Comissão de quem administra	Precisa ser serviço do aluguel
Limpeza	Sim, em regra	Faxina entre inquilinos	Precisa ter relação com o aluguel
Jardinagem	Sim, em regra	Corte de grama e jardim	Precisa ter relação com o aluguel
Utilities (água, luz, gás)	Sim, quando você paga	Contas pagas pelo dono	Só a parte do aluguel, não a pessoal
Propaganda	Sim, em regra	Anúncio para achar inquilino	Precisa ter relação com o aluguel
Reparos	Sim, em regra	Conserto que mantém o imóvel	Se virar melhoria, deixa de entrar no ano
Melhorias	Não no ano	Reforma que valoriza o imóvel	Vira parte do imóvel e é depreciada
Móveis	Não de uma vez	Sofá, geladeira, cama	Depreciados (em regra, 5 anos)
Depreciação	Sim (despesa fiscal)	Desconto anual do imóvel	Terreno não deprecia; base pode ter ajustes

Cada “sim” ou “não” é um ponto de partida. A página seguinte mostra por que a resposta pode mudar conforme os seus fatos.

Por que a resposta muda

“Sim” e “não” são o ponto de partida. Os seus fatos dão a resposta final. Cinco coisas costumam mudar a conta.

- 1** **Ligação com o aluguel.** A despesa precisa ter relação com a atividade de aluguel. Gasto pessoal não entra.
- 2** **Uso pessoal do imóvel.** Se você também usa o imóvel, as despesas podem ser divididas entre uso pessoal e aluguel.
- 3** **Despesa ou investimento.** Reparo entra no ano. Melhoria vira parte do imóvel e é recuperada pela depreciação.
- 4** **Documentação.** Sem comprovante e sem relação com o aluguel, o desconto não se sustenta.
- 5** **Estrutura e residência fiscal.** Pessoa física, LLC e residência fiscal mudam a análise.



REGRA PARA LEMBRAR

A tabela orienta. Os fatos decidem.

A prestação por dentro

A prestação tem duas partes. Só uma delas costuma ser despesa.

Receita mensal de aluguel	US\$ 3.000
Prestação mensal	US\$ 2.500
Juros	US\$ 2.000
Principal	US\$ 500

- ◆ Os **US\$ 2.000 de juros** podem ser dedutíveis, conforme as regras.
- ◆ Os **US\$ 500 de principal** não são despesa.
- ◆ O principal apenas abate a sua dívida.



ERRO COMUM

Descontar a prestação inteira (US\$ 2.500) como despesa. Isso reduz o lucro de forma artificial.



ATENÇÃO

Esse erro pode gerar imposto a mais, além de juros e multas.

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

Reparo ou melhoria?

A diferença muda o momento em que você desconta o gasto.

Reparos

Em regra, descontados no ano

- Trocar uma torneira
- Trocar uma fechadura
- Pintar um ponto da parede
- Consertar o ar-condicionado

Melhorias

Em regra, viram parte do imóvel

- Cozinha nova
- Piscina
- Ampliação do imóvel
- Troca completa da climatização

O reparo mantém o imóvel funcionando. Ele pode ser descontado no próprio ano. A melhoria valoriza, restaura ou muda o uso do imóvel. Ela vira parte do imóvel. Depois, é recuperada aos poucos pela depreciação.



REGRA PARA LEMBRAR

O IRS usa três perguntas (teste “BAR”): o gasto melhora (Betterment), adapta (Adaptation) ou restaura (Restoration) o imóvel? Se sim, em regra é melhoria.



ATENÇÃO

Um projeto grande pode ser visto como um todo. Vários reparos juntos podem virar uma melhoria.

Depreciação

O desconto que não sai da conta.

- ◆ É uma **despesa de imposto**.
- ◆ Em regra, não sai dinheiro da conta naquele mês.
- ◆ Ela pode reduzir o lucro que paga imposto.
- ◆ O imóvel residencial de aluguel é depreciado, em regra, em **27,5 anos**.
- ◆ O **terreno não é depreciável**.
- ◆ Móveis e equipamentos podem ter prazos menores.



EXEMPLO PRÁTICO

Você comprou uma geladeira para o imóvel. Ela não é descontada toda de uma vez. Em regra, entra aos poucos, ao longo de 5 anos.

I *“Nem toda despesa sai da conta bancária.”*

Um ano completo

Números simples para enxergar a diferença entre caixa e imposto.

Receita de aluguel (ano)	US\$ 36.000
Juros	US\$ 24.000
Property tax	US\$ 4.000
Seguro	US\$ 2.000
Property manager	US\$ 3.600
Manutenção	US\$ 1.500
Depreciação	US\$ 8.000

FLUXO DE CAIXA

+US\$ 900

Entra 36.000, saem 35.100 em gastos pagos. A depreciação não conta aqui.

LUCRO ANTES DA DEPRECIAÇÃO

US\$ 900

Receita menos as despesas pagas no ano.

RESULTADO FISCAL APÓS DEPRECIAÇÃO

-US\$ 7.100

900 – 8.000. Um prejuízo fiscal no papel.

Veja a diferença. O caixa ficou positivo. O resultado de imposto ficou negativo. Caixa e imposto contam histórias diferentes.



ATENÇÃO

Um prejuízo fiscal nem sempre pode ser usado no mesmo ano. Existem limites, como as regras de perda passiva. Este exemplo é simplificado e não inclui o principal do financiamento.

Cuidados especiais

Sete pontos que costumam gerar problema.

- 1** **Uso pessoal do imóvel.** Se você usa o imóvel, parte das despesas pode não valer. Há regras próprias (§280A).
- 2** **Terreno lançado na depreciação.** O terreno não deprecia. Separe terreno e prédio no cálculo.
- 3** **Despesas sem documento.** Sem nota e recibo, o desconto fica frágil.
- 4** **Misturar conta pessoal e da empresa.** Separe as contas. Isso protege os seus descontos.
- 5** **Gastos do dono sem relação com o aluguel.** Só entra o que é do aluguel.
- 6** **Melhoria lançada como reparo.** Isso costuma chamar a atenção do IRS.
- 7** **Prestação inteira lançada como despesa.** O principal não é despesa (veja a página 5).



REGRA PARA LEMBRAR

Guardar documentos é o que sustenta cada desconto.

Explicações técnicas

Cinco temas em detalhe. Cada um traz explicação simples, exemplo, o erro comum, uma regra para lembrar e a fonte oficial. Aqui, “sim” e “não” viram “por quê”.

01 Juros x principal

02 Reparo x melhoria

03 Uso pessoal x uso para aluguel

04 Depreciação

05 Documentação

Juros x principal

A prestação do financiamento tem duas partes. Os **juros** são o custo que o banco cobra pelo uso do dinheiro. O **principal** é o valor que abate o saldo da dívida.

Em regra, os juros ligados ao imóvel de aluguel podem ser dedutíveis. O principal não é despesa dedutível.

EXEMPLO

Prestação mensal de **US\$ 2.500**. Dentro dela: **US\$ 2.000** de juros e **US\$ 500** de principal. Só os US\$ 2.000 de juros entram na análise da despesa. Os US\$ 500 reduzem a dívida e aumentam o seu patrimônio líquido.



ERRO COMUM

Lançar a prestação inteira como despesa, misturando juros e principal.



REGRA PARA LEMBRAR

Só a parte de juros entra na conta da despesa. O principal constrói patrimônio; não é despesa.

Reparo x melhoria

O **reparo** mantém o imóvel em condições normais de uso: consertar uma torneira, reparar uma fechadura, corrigir um vazamento, consertar o ar-condicionado.

A **melhoria** normalmente aumenta o valor, prolonga muito a vida útil, adapta o imóvel a um novo uso ou restaura uma parte importante: cozinha nova, piscina, ampliação, troca completa do telhado ou da climatização.

Reparos podem ser deduzidos no período, conforme os fatos. Melhorias normalmente são capitalizadas e recuperadas por depreciação.

EXEMPLO

Trocar uma torneira por **US\$ 150**: reparo, entra no ano. Instalar uma cozinha nova por **US\$ 20.000**: melhoria, vira parte do imóvel e é recuperada pela depreciação.



ERRO COMUM

Lançar uma melhoria como reparo para descontar tudo de uma vez.



REGRA PARA LEMBRAR

Pergunte se o gasto melhora, adapta ou restaura (teste BAR). Se sim, em regra é melhoria.

Uso pessoal x uso para aluguel

Você pode usar o imóvel para fins pessoais e também alugá-lo. Nesse caso, pode ser preciso dividir as despesas entre **dias de uso pessoal** e **dias de aluguel**.

Existe uma regra especial quando o uso pessoal passa do maior entre: **14 dias**; ou **10% dos dias** em que o imóvel foi alugado por valor justo de mercado. Essa não é a única análise possível. Há também regra especial para aluguel de menos de 15 dias no ano.

EXEMPLO

Imóvel alugado **200 dias** por valor de mercado. 10% de 200 = **20 dias**. O maior entre 14 e 20 é 20. Uso pessoal acima de 20 dias pode acionar a regra especial e limitar as despesas.



ERRO COMUM

Descontar 100% das despesas mesmo usando o imóvel para lazer.



REGRAS PARA LEMBRAR

Se você usa o imóvel, separe os dias. A conta do desconto pode mudar.

Depreciação

Depreciação é uma forma de recuperar, aos poucos, o custo do imóvel usado para aluguel. Em imóvel residencial, o prédio é depreciado, em regra, em **27,5 anos**. O **terreno não é depreciável**. Móveis e eletrodomésticos podem ter prazos diferentes.

A depreciação começa quando o imóvel é **colocado em serviço** para aluguel — não simplesmente na data da compra. A base depreciável pode exigir ajustes.

EXEMPLO

Você comprou por **US\$ 300.000**. Parte é terreno — por exemplo, **US\$ 60.000** — e não deprecia. Só o prédio, **US\$ 240.000**, entra na depreciação.



ERRO COMUM

Depreciar o valor total da compra, incluindo o terreno.



REGRA PARA LEMBRAR

Separe terreno e prédio. Só o prédio, e alguns ativos, depreciam.

Documentação

Uma despesa não vira dedutível só porque saiu da conta da LLC. É preciso mostrar que ela tem relação com a atividade de aluguel.

Guarde o **valor**, a **data**, a **finalidade** e o **comprovante**. Separe sempre o que é pessoal do que é da atividade.

EXEMPLO

A LLC pagou um jantar de família. Saiu da conta da empresa, mas é gasto pessoal. Não é despesa do aluguel, mesmo tendo passado pelo cartão da LLC.



ERRO COMUM

Achar que “pagou pela LLC” é o mesmo que “é dedutível”.



REGRA PARA LEMBRAR

Documento e ligação com o aluguel sustentam o desconto. A conta da empresa, sozinha, não basta.

O investidor brasileiro

A conta pode não terminar nos Estados Unidos.

- ◆ Declarar nos EUA não encerra, sozinho, a análise no Brasil.
- ◆ Brasil e Estados Unidos podem calcular o resultado de formas diferentes.
- ◆ A sua **residência fiscal** importa.
- ◆ A **estrutura jurídica** importa (pessoa física, LLC, empresa).
- ◆ Uma LLC com prejuízo nos EUA pode exigir uma análise própria no Brasil.
- ◆ Nem sempre haverá imposto no Brasil. Depende dos fatos.

“O mesmo imóvel pode contar duas histórias diferentes. Uma para o IRS. Outra para a Receita Federal do Brasil.”



REVISÃO TÉCNICA NECESSÁRIA

A análise do lado brasileiro depende do seu caso. Ela deve ser feita por um profissional habilitado no Brasil.

Fontes e aviso

AVISO

Este material é educativo. Ele não substitui uma análise individual. As regras podem mudar. Confirme sempre a sua situação com um profissional.

PUBLICAÇÕES E FORMULÁRIOS DO IRS

Pub. 527 — Residential Rental Property
irs.gov/publications/p527

Pub. 946 — How To Depreciate Property
irs.gov/publications/p946

Pub. 925 — Passive Activity and At-Risk Rules
irs.gov/publications/p925

Pub. 583 — Starting a Business and Keeping Records
irs.gov/publications/p583

Instructions for Schedule E (Form 1040)
irs.gov/instructions/i1040se

Instructions for Form 8825
irs.gov/instructions/i8825

Topic No. 414 — Rental Income and Expenses
irs.gov/taxtopics/tc414

Topic No. 415 — Renting Residential and Vacation Property
irs.gov/taxtopics/tc415

CÓDIGO (IRC) E REGULAMENTOS (TREASURY)

IRC §163 — Juros
law.cornell.edu/uscode/text/26/163

IRC §167 — Depreciação
law.cornell.edu/uscode/text/26/167

IRC §168 — MACRS e prazos
law.cornell.edu/uscode/text/26/168

IRC §212 — Despesas para produzir renda
law.cornell.edu/uscode/text/26/212

IRC §263 — Gastos que integram o bem
law.cornell.edu/uscode/text/26/263

IRC §280A — Uso pessoal do imóvel
law.cornell.edu/uscode/text/26/280A

IRC §469 — Perdas em atividade passiva
law.cornell.edu/uscode/text/26/469

IRC §6001 — Obrigação de manter registros
law.cornell.edu/uscode/text/26/6001

Treas. Reg. §1.162-4 — Reparos
law.cornell.edu/cfr/text/26/1.162-4

Treas. Reg. §1.263(a)-3 — Melhorias (BAR)
[law.cornell.edu/cfr/text/26/1.263\(a\)-3](https://law.cornell.edu/cfr/text/26/1.263(a)-3)

Treas. Reg. §1.6001-1 — Registros
law.cornell.edu/cfr/text/26/1.6001-1