

## Fundos de Investimento Imobiliário - FII

A despeito da crise econômica pela qual passa o país, a indústria de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) tem apresentado dados positivos. Relatório da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro (Anbima) de dezembro indica que de 2005 a 2016 a quantidade de FIIs saltou de 63 para 289, com crescimento do patrimônio líquido total de R\$ 2,4 bilhões para pouco mais de R\$ 64 bilhões.

As recentes decisões do Comitê de Política Monetária (Copom) de baixar os juros básicos da economia e a sinalização de que o processo de redução terá continuidade, devem estimular ainda mais o mercado de FIIs.

O regime fiscal que se aplica ao FII e seus investidores, bem como a flexibilidade desse veículo, o tornam passível de utilização em estruturas e para finalidades diversas.

Os FIIs são fundos de investimento regulados pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários<sup>1</sup>.

A participação do fundo em empreendimentos imobiliários pode ocorrer por meio do investimento em uma vasta gama de ativos. Além do investimento diretamente em imóveis, é facultado ao FII adquirir ações, debêntures, cotas de fundos e de sociedades limitadas, desde que os emissores exerçam atividades compatíveis com as do FII. Também é permitido o investimento em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário, dentre outros ativos.

Em razão da falta de liquidez, em geral, dos ativos que podem compor a carteira do FII, estes devem ser constituídos como condomínios fechados, o que significa dizer que não é admitido o resgate de cotas durante o prazo de duração do fundo. Em compensação, além da possibilidade de amortização<sup>2</sup> das cotas, é permitida sua negociação no mercado secundário, sendo comum o registro para negociação em mercado regulamentado, inclusive a bolsa de valores.

A despeito de ser um condômino, o cotista do FII não pode exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que compõem o patrimônio do fundo. Em contrapartida, o cotista não responde pessoalmente por obrigações legais ou contratuais relativas aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo.

O FII pode, desde que seja destinado a investidores qualificados, emitir cotas com direitos distintos, atendendo, assim, a diferentes perfis de investidores.

A utilização de FII pode ser atrativa também do ponto de vista tributário, sobretudo em estruturas nas quais os cotistas sejam pessoas físicas, ou como veículo em estruturas de investimento imobiliário com securitização.

São isentos do imposto de renda os *rendimentos distribuídos* pelo FII a pessoas físicas, desde que (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, (ii) o FII possua no mínimo 50 cotistas, e (iii) o cotista não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou que lhe dê direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo (o descumprimento deste último requisito prejudica a isenção somente em relação ao respectivo cotista, sem afetar os demais que o cumprirem).

<sup>1</sup> A norma da CVM foi atualizada em novembro de 2015 por meio da Instrução CVM nº 571, que aperfeiçoou regras de informação e de governança dos fundos. Para mais informações, recomendamos a leitura do boletim jurídico "[Novas regras para Fundos de Investimento Imobiliário](#)", de dezembro de 2015.

<sup>2</sup> A amortização de cotas implica o pagamento aos cotistas de parcela do valor de tais cotas, sem redução do número de cotas existentes.

### São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601  
12º andar - 01452-924  
São Paulo, SP - Brasil  
Tel: (11) 3555 5000

### Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC  
2º andar, sl. 201 - 70041-902  
Brasília - DF - Brasil  
Tel: (61) 2109 6070

### Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440  
15º andar - 22250-908  
Rio de Janeiro, RJ - Brasil  
Tel: (21) 3503 2000

Boletim  
fevereiro 2017

De acordo com a Instrução Normativa (IN) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, da Receita Federal, esta isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida<sup>3</sup>.

O FII deve distribuir semestralmente a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos no período, apurados segundo o regime caixa. Nesse momento, deve ser retido o Imposto de Renda na Fonte (IRRF) à alíquota de 20% sobre as distribuições feitas a cotistas não isentos<sup>4</sup>.

Se o FII detiver ações ou quotas de uma sociedade, o IRRF incide no momento em que o fundo, após receber os lucros distribuídos pela sociedade, redistribuir esses lucros aos cotistas, mas há argumentos para se buscar a não incidência deste imposto se a entidade for uma sociedade anônima e distribuir os dividendos diretamente aos cotistas do FII<sup>5</sup>. A própria forma de condomínio de que se reveste o FII (ausência de personalidade jurídica) justificaria a extensão a seus cotistas da isenção fiscal prevista para distribuições de lucros já tributados na entidade pagadora.

Rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do FII em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se em regra à incidência do IRRF de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto pode ser compensado com o retido na fonte pelo FII na distribuição de rendimentos e ganhos a cotistas não isentos, proporcionalmente à sua participação no fundo. A parcela do IRRF não compensada, relativa à pessoa física isenta, é considerada exclusiva de fonte.

O IRRF não incide sobre aplicações feitas pelos FII em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e em outros FIIs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (ativos cujos rendimentos têm isenção de IR quando objeto de investimento direto por pessoas físicas).

O FII não sofre tributação em relação a todos os demais rendimentos e ganhos auferidos por sua carteira, inclusive os resultantes de atividade imobiliária que o fundo empreenda diretamente. Contudo, caso o FII aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua mais de 25% das cotas do fundo, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada<sup>6</sup>, o fundo fica sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ganhos de capital e rendimentos auferidos *na alienação ou no resgate de cotas* de FII por qualquer cotista/beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20%. Os ganhos na alienação de cotas são apurados (i) de acordo com as regras de ganhos líquidos, que permite a dedução do custo e algumas outras despesas, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas em bolsa, bem como por pessoa jurídica em operações realizadas dentro ou fora de bolsa (perdas incorridas na alienação de cotas de FII só podem ser compensadas com ganhos auferidos na alienação de cotas de FII); ou (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa. Já o resgate de cotas está sujeito à retenção de IRRF sobre o rendimento, e ocorrerá apenas no

## São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601  
12º andar - 01452-924  
São Paulo, SP - Brasil  
Tel: (11) 3555 5000

## Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC  
2º andar, sl. 201 - 70041-902  
Brasília - DF - Brasil  
Tel. (61) 2109 6070

## Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440  
15º andar - 22250-908  
Rio de Janeiro, RJ - Brasil  
Tel: (21) 3503 2000

contato@levysalomao.com.br

OAB -SP 1405

<sup>3</sup> Nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996: país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, bem como país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

<sup>4</sup> Os lucros acumulados até 31 de dezembro de 1998 sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 25%. Distribuições de lucros apurados a partir de janeiro de 1999 estão sujeitas à atual alíquota de 20% acima mencionada.

<sup>5</sup> A IN RFB nº 1.022, de 5 de abril de 2010, admitia que uma sociedade anônima na qual o fundo detivesse participação distribuisse dividendos diretamente aos cotistas, evitando o imposto. A partir de 31 de agosto de 2015, o assunto passou a ser polêmico em razão da IN RFB nº 1.585/15, que imputou aos administradores dos fundos de investimento a responsabilidade pela retenção e recolhimento do IRRF sobre as quantias repassadas diretamente aos cotistas como dividendos e juros sobre o capital próprio (entre outros), na forma de resgate ou amortização de cotas, conforme o fundo seja constituído sob a forma de condomínio aberto ou fechado, respectivamente. Há argumentos a favor do não recolhimento do imposto nessa situação. Para mais informações, recomendamos a leitura do boletim jurídico "[Isenção de dividendos repassados diretamente a cotistas de fundos](#)", de novembro de 2015.

<sup>6</sup> Considera-se pessoa ligada ao cotista (i) pessoa física: os seus parentes até o 2º grau e a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau; e (ii) pessoa jurídica: a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido na lei societária.

**Boletim**  
**fevereiro 2017**

término do prazo de duração do fundo ou na sua liquidação, sendo o rendimento constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas<sup>7</sup>.

Atualmente, há ainda alíquota zero do Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio) prevista para as operações de câmbio realizadas para aquisição de cotas de FII e para retorno dos recursos aplicados em FII, no caso de investidores não residentes no Brasil.

Como se vê, dentre as diversas formas por meio das quais é possível investir no setor imobiliário no Brasil, os FIIs se destacam por contar com regulação atualizada e regime tributário potencialmente atrativo. A utilização de FIIs é especialmente recomendável quando os cotistas são pessoas físicas e é possível satisfazer os requisitos que asseguram a isenção fiscal sobre os rendimentos distribuídos pelo fundo.

Isabela Schenberg Frascino  
[ifrascino@levysalomao.com.br](mailto:ifrascino@levysalomao.com.br)

Fernando de Azevedo Peraçoli  
[fperacoli@levysalomao.com.br](mailto:fperacoli@levysalomao.com.br)

## São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601  
12º andar - 01452-924  
São Paulo, SP - Brasil  
Tel: (11) 3555 5000

## Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC  
2º andar, sl. 201 - 70041-902  
Brasília - DF - Brasil  
Tel. (61) 2109 6070

## Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440  
15º andar - 22250-908  
Rio de Janeiro, RJ - Brasil  
Tel: (21) 3503 2000

[contato@levysalomao.com.br](mailto:contato@levysalomao.com.br)

OAB -SP 1405

<sup>7</sup> O administrador do FII deve exigir a apresentação da nota de aquisição das cotas se o beneficiário do rendimento efetuou a aquisição no mercado secundário.