

Características Gerais dos Fundos de Investimento Imobiliário

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) vem atraindo crescente interesse. Além do cenário econômico favorável, 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.

Da mesma forma que os demais fundos de investimento, o FII deve ter Administrador instituição financeira, responsável por todos os controles, registros e cumprimento das regras da CVM, mas que pode delegar a gestão da carteira de ativos a terceiros, o que usualmente ocorre. A concessão de registro de constituição do FII pela CVM se dá em até 5 dias úteis contados do protocolo da documentação pertinente pelo Administrador.

Além de direitos reais sobre imóveis, é facultado ao FII adquirir ações, debêntures, cotas de fundos e de sociedades limitadas de propósito específico (SPE), 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.

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 do fundo 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.

Recentemente, por disposição expressa da Instrução Normativa nº 1.022, de 5 de abril de 2010, da Receita Federal do Brasil, esta isenção foi reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20%.

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

Se o FII detiver ações ou cotas de uma SPE, o IRRF incide no momento em que o fundo, após receber os lucros distribuídos pela SPE, redistribuir esses lucros aos cotistas, mas o imposto pode ser evitado se a SPE for uma sociedade anônima e distribuir os dividendos diretamente aos cotistas do FII, o que é permitido.

Já os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do FII em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se, via de regra, à incidência do IRRF de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Referido imposto pode ser compensado com o retido na fonte pelo FII por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos a cotistas não isentos.

A partir de 28 de agosto de 2009, tal IRRF deixou de incidir sobre aplicações feitas pelos FII em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e em outros FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (ativos cujos rendimentos já contavam com isenção de IR quando objeto de investimento direto por pessoas físicas).

São Paulo

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

Brasília

SCN - Quadra 4 - Bloco B
6º andar - 70714-900
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
maio 2010

Em relação a outros rendimentos e ganhos, inclusive os resultantes de atividade imobiliária que o fundo empreenda diretamente, o FII não sofre tributação. Sujeita-se todavia à tributação aplicável às pessoas jurídicas o FII que aplicar 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 ligada.

Ana Cecília de Oliveira Giorgi Manente
amanente@levysalomao.com.br

Isabela Schenberg Frascino
ifrascino@levysalomao.com.br

São Paulo

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

Brasília

SCN - Quadra 4 - Bloco B
6º andar - 70714-900
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