



FISCALITÉ IMMOBILIERE AU BRÉSIL

Fiscalité Personne morale

Loyers immobilier déclaration au présumé

4,8 % d'impôt sur le revenu
2,8% de contribution social
3% de Cofins (Financement de la sécurité social)
0,65 % Pis (Programme d'intégration social)

Soit un total de 11,25 % sur l'ensemble des revenus locatifs brut .

Loyers immobilier déclaration au réel

IR : 4,88 % sur le revenu net (Charges + intérêts déduits)
CS : 2,8% sur le revenu net (Charges + intérêts déduits)
Cofins : 7,6 % sur le revenu brut
Pis : 1,65 % sur le revenu brut

Soit un total de 7.68% sur les revenus net et un total de 9,25 % sur les revenus brut .

Plus valus sur la vente immobilière

Déclaration au présumé

4,8 % d'impôt sur le revenu
2,8% de contribution social
3% de Cofins (Financement de la sécurité social)
0,65 % Pis (Programme d'intégration social)

Soit un total de 11,25 % sur le prix de vente du bien

Si la totalité ou une partie du montant de la vente est réinvestit dans une délais de 180 jours, la PM bénéficiera d'une exonération de l'impôt sur le montant réinvestit .

**Déclaration au réel**

IR : 4,88 % sur la plus value
CS : 2,8% sur la plus value
Cofins : 7,6 % sur la valeur de vente
Pis : 1,65 % sur la valeur de vente

Le régime de déclaration au réel n'est intéressant qu'à partir d'un gros volume de loyer, car comme il nécessite une d'un bilan extrêmement précis cela augmente les couts de comptabilité, 90% des PM Brésiliennes utilisent le présumé pour des raisons d'économie et de discrétion sur leurs bilans envers les autorités .

Fiscalité Personne physique

Loyers immobilier
27.5 % de la somme des loyers immobilier (aucune déduction envisageable)

Vente immobilière
15% sur la plus value .

OBS:

L'investisseur qui investit en PM ne paiera aucun impôt sur le retrait de dividende car l'impôt aura déjà était payé par la société .

De plus il ne devra absolument rien au fisc français car son entité juridique est de droit Brésilien .