

INFORME JURÍDICO-FISCAL

INVERSIONES EN BRASIL

INFORME

1.- SOLICITANTE: EMPRESA INSTALACION BRASIL.

2.- OBJETO Y ANTECEDENTES:

Los solicitantes nos plantean emprender un nuevo negocio inmobiliario en Brasil, previo el conocimiento del marco mercantil-tributario de todas las operaciones que conlleva.

3.- NORMATIVA APLICABLE.

- Legislación Brasileña.
- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital
- Ley 40/1979, de 10 de diciembre, sobre Régimen jurídico de Control de Cambios

- Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior
- Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre, sobre Transacciones Económicas con el Exterior
- Ley 10/2010 Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.
- Orden de 28 de mayo de 2001, por la que se establecen los procedimientos aplicables para las declaraciones de inversiones exteriores y su liquidación, así como los procedimientos para la presentación de memorias anuales y de expedientes de autorización.

4.- OPINIÓN JURIDICA SOBRE LA IMPLANTACIÓN DEL NEGOCIO INMOBILIARIO EN BRASIL.

4.1 PASO PREVIO A LA IMPLANTACIÓN EN BRASIL. ACUERDO DE INTENCIONES.

Previamente a la expansión en Brasil, se debe suscribir entre todos los socios en correspondiente acuerdo de intenciones con éstos, con los que se tiene previsto desarrollar el negocio en Brasil.

El acuerdo de intenciones establece los derechos y obligaciones de los socios que se pretenden acometer, estableciendo las provisiones de más adecuadas para éstos, que

finalmente pueden derivar en el contrato de *joint-venture*, siendo esta figura la “sociedad española” más idónea para acometer la inversión.

Las funciones del Acuerdo de intenciones serían las siguientes:

- Materializar en un documento declarativo y no vinculante el resultado de los primeros acercamientos y negociaciones preliminares, en donde las partes dejan constancia de la transacción internacional que pretenden realizar en el futuro, su posicionamiento, régimen de responsabilidad, activos que aportarán, objetivos que persiguen, etc.; en ocasiones, dicha declaración de intenciones tiene por finalidad la obtención de financiación externa, licitar en la concesión de un proyecto público, etc.
- Aunque su función más común es la de servir como documento declarativo, en la práctica pueden además vincular a las partes precontractual y/o contractualmente, otorgar prioridad a una de ellas para asociarse, etc. Pero es más, incluso llegan a utilizarse en la organización de la ejecución de contratos ya concluidos (piénsese a modo de ejemplo, en un contrato internacional que establezca la obligación de realizar prestaciones de suministro sucesivas en el tiempo y resulte necesario ordenar su ejecución mediante acuerdos posteriores entre las partes).
- Se emplean asimismo para constituir compromisos en firme sobre ciertos aspectos particulares y accesorios de una negociación, como el compromiso de exclusividad, cláusula de confidencialidad sobre las informaciones que las partes se intercambien durante la negociación del contrato, prohibición de negociaciones paralelas, plazos de negociación, reembolso del coste de los estudios previos, obligación de asumir los costes de la negociación, etc.

- En el sector financiero internacional es usual que sirvan además de garantía, –por exigirlo así numerosas entidades financieras–, a las empresas que solicitan facilidades crediticias, a las filiales de empresas ubicadas en el exterior, etc.

Asimismo, en general el contenido del acuerdo de intenciones, si bien depende en exclusiva de la voluntad de las partes, puede sintetizarse del siguiente modo:

- Denominación e identificación de las partes. El mismo presenta un contenido formal semejante al de un compromiso de intenciones, pacto preparatorio, precontrato o contrato; identificándose a las partes en el encabezamiento del documento, desarrollándose posteriormente el acuerdo o declaración de intenciones, que será finalmente rubricado con la firma de las partes.
- Exposición sucinta del proyecto u operación internacional que se pretende ejecutar en el futuro, con especial mención a las fuentes de financiación externas e internas, tecnología necesaria, objetivos que se persiguen, condiciones de viabilidad económica, etc.
- Genérica exposición de las obligaciones esenciales que deberán asumir las partes tanto en las negociaciones como en la futura ejecución de la transacción. Siendo frecuente la referencia a los activos que aportará cada parte, constitución de una sociedad filial encargada de la ejecución del proyecto, subcontrataciones, cláusula de confidencialidad, órgano de dirección del proyecto, responsabilidad en la ejecución del acuerdo, prohibición de realizar negociaciones paralelas, elección de foro, etc.

Todo esto puede posteriormente desembocar en el correspondiente contrato de Joint- Venture, el cual tiene una serie de condiciones fundamentales que debe incluir:

- Cláusulas preliminares: en las que se fijan la intención de las partes contratantes. Referente motivacional, objeto del contrato.
- Definiciones: términos esenciales. Selección del lenguaje, versión oficial, anticipación de contingencias.
- No cesibilidad de derechos.
- Administración: niveles de participación en la gestión, designación de gerentes.
- Moneda corriente: unidad de cambio y pago.
- Mercados: niveles de competencia de la empresa conjunta con relación a los socios. No concurrencia.
- Destino de las utilidades: distribución, retención, capitalización, combinaciones, remesas, utilidades.
- Confidencialidad.
- Lugar: para resolver disputas y ley para la interpretación del acuerdo.
- Terminación: pago préstamos, indemnizaciones o descargo.

Asimismo, en el caso de ser necesario una serie de acuerdos suplementarios, como los de licenciamiento, compra, comercialización, contabilidad y administración de cuentas, según el objeto del "contrato base" o la intención esbozada previamente en el acuerdo el contrato, se realizarán posteriormente.

4.2 INVERSIÓN A TRAVÉS DE PERSONA FÍSICA/ PERSONA JURÍDICA.

Se debe plantear cada uno de los intervinientes en la inversión en Brasil, los diferentes tratamientos contemplados en la normativa tributaria, dependiendo de si tal inversión la realiza directamente una persona física o si la misma la hace una sociedad mercantil española.

Si se optase por constituir una sociedad en España para efectuar la inversión en Brasil, se debe saber que con las modificaciones tributarias existentes, ésta se encontraría exenta del impuesto de AJD, 1%.

En cuanto a la Tributación a la hora de adquirir una participación en una sociedad brasileña, se debe tener en cuenta que las adquisiciones de participaciones o acciones de sociedades también **están sujetas, pero exentas de ITP**. No obstante, dicha adquisición puede ser objeto de tributación en Brasil.

Por lo que se refiere a la tributación de las rentas derivadas de la participación en fondos propios de la sociedad Brasileña (dividendos u otro tipo de rendimientos), éstos están sometidos al *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas* (en adelante, IRPF) o al *Impuesto sobre Sociedades* (en adelante, IS), según de la naturaleza del beneficiario de dichos rendimientos.

Por lo que respecta de la tributación de rentas percibidas por personas físicas procedentes de participaciones en fondos propios de la sociedad mercantil brasileña, éstas están sometidas a gravamen por el IRPF, considerándose, a esos efectos, rendimientos de capital mobiliario, por lo que el tipo impositivo va desde el 19% para los primeros 6.000 Euros de rentas y el 21 % para el resto.

Por otra parte, existe una exención anual de los dividendos de sociedades, con un límite de 1.500 Euros siempre y cuando las participaciones se mantengan en poder del contribuyente, al menos un año.

Sin embargo, a la hora de determinar el trato aplicable a los dividendos distribuidos por sociedades extranjeras, en lugar de aplicar llanamente la norma de derecho interno, hay que estar a lo prevenido en el Convenio firmado con Brasil, al efecto de evitar la doble imposición de la renta. En nuestro caso, hay que aplicar lo prevenido en el Convenio para evitar la doble imposición internacional entre España y Brasil, de fecha 14 de noviembre de 1974, y, concretamente, en lo que atañe a la tributación de los dividendos.

Así pues, según la citada disposición, Brasil sólo podrá someter a los dividendos a un gravamen de un 15%. Posteriormente este tipo se redujo al 10% en el caso de Sociedades Españolas que posean al menos el 25% de la Sociedad Brasileña, según resolución de 22 de septiembre de 2003 (necesario aportar certificado residente español, se obtiene a través de la Agencia Tributaria).

Lo cierto es, que a pesar de lo previsto en el Convenio, en la actualidad en la legislación brasileña, las rentas distribuidas por sociedades mercantiles brasileñas, no están sujetas a imposición, independientemente de la naturaleza del socio, persona física o jurídica o del lugar de residencia del mismo.

En este orden de cosas, en el caso de que el reparto de dividendos pasara a ser objeto de tributación en Brasil, deberíamos tener en cuenta la figura de la deducción para evitar la doble imposición internacional.

En cuanto a las rentas obtenidas por sociedades mercantiles, de conformidad con el régimen general, los rendimientos procedentes de las inversiones de capital en sociedades

extranjeras, Brasil en nuestro caso, tributan por el IS, considerándose contablemente como ingresos de la sociedad.

El funcionamiento general del Impuesto sobre Sociedades parte del cálculo de la base imponible, que se corresponde, de una manera simple, con los beneficios de la sociedad, calculándose los mismos a partir de la diferencia entre los ingresos y los gastos obtenidos en el ejercicio económico. En las partidas de ingreso, se incluirían todos aquellos ingresos que procedan de la actividad económica que desarrolle la sociedad, entre otros, los procedentes de las ventas de activo, así como los rendimientos o dividendos procedentes de inversiones realizadas por la sociedad. Por su parte, los gastos deducibles, que se restan a los ingresos, son todos aquellos que se puedan entender necesarios para el mantenimiento de la sociedad y de la actividad económica que la misma desarrolla.

Para la liquidación del IS, se aplica el tipo impositivo que corresponda sobre la base imponible. El tipo impositivo general es de un 30%, si bien el aplicable para sociedades de reducida dimensión, es actualmente de un 25% hasta 300.000 y el resto a 30%. (Facturación de 8-10 millones de euros).

Así pues, en el caso de las inversiones en entidades brasileñas, que nos ocupa, para la aplicación **la exención del IS** sobre los dividendos por doble imposición internacional, se tendrían que dar los siguientes supuestos:

- 1) Los dividendos deben proceder de una entidad no residente
- 2) La entidad no residente tendrá su domicilio en Brasil, que es un país con el que España tiene un convenio internacional para evitar la doble imposición.

- 3) la sociedad española tendría una participación superior al 5%, de forma interrumpida durante el año anterior al día en que se exija dividendos, o en defecto, mantenerse en con posterioridad al reparto, hasta completar el año.
- 4) la sociedad brasileña está sometida a un tributo similar al IS
- 5) la sociedad brasileña tiene una actividad económica real.

Por lo tanto, en caso de que la sociedad brasileña cumpla los requisitos contemplados en el citado artículo 21 de la LIS, los dividendos distribuidos por esa entidad a una socia que tuviera la condición de sociedad mercantil española no tributarían en España por IS.

En el caso de que el titular de las participaciones en la entidad brasileña decida venderlas por un importe superior al que invirtió en su adquisición, se generaría una plusvalía. Dicha plusvalía estaría sujeta a IRPF o IS, dependiendo de si las participaciones se detentan por un particular o por medio de otra sociedad.

Asimismo, en caso de que a partir de la compraventa o transmisión de las participaciones se ocasionaran pérdidas, las mismas tendrían un efecto reductor respecto de las bases imponibles de ambos impuestos.

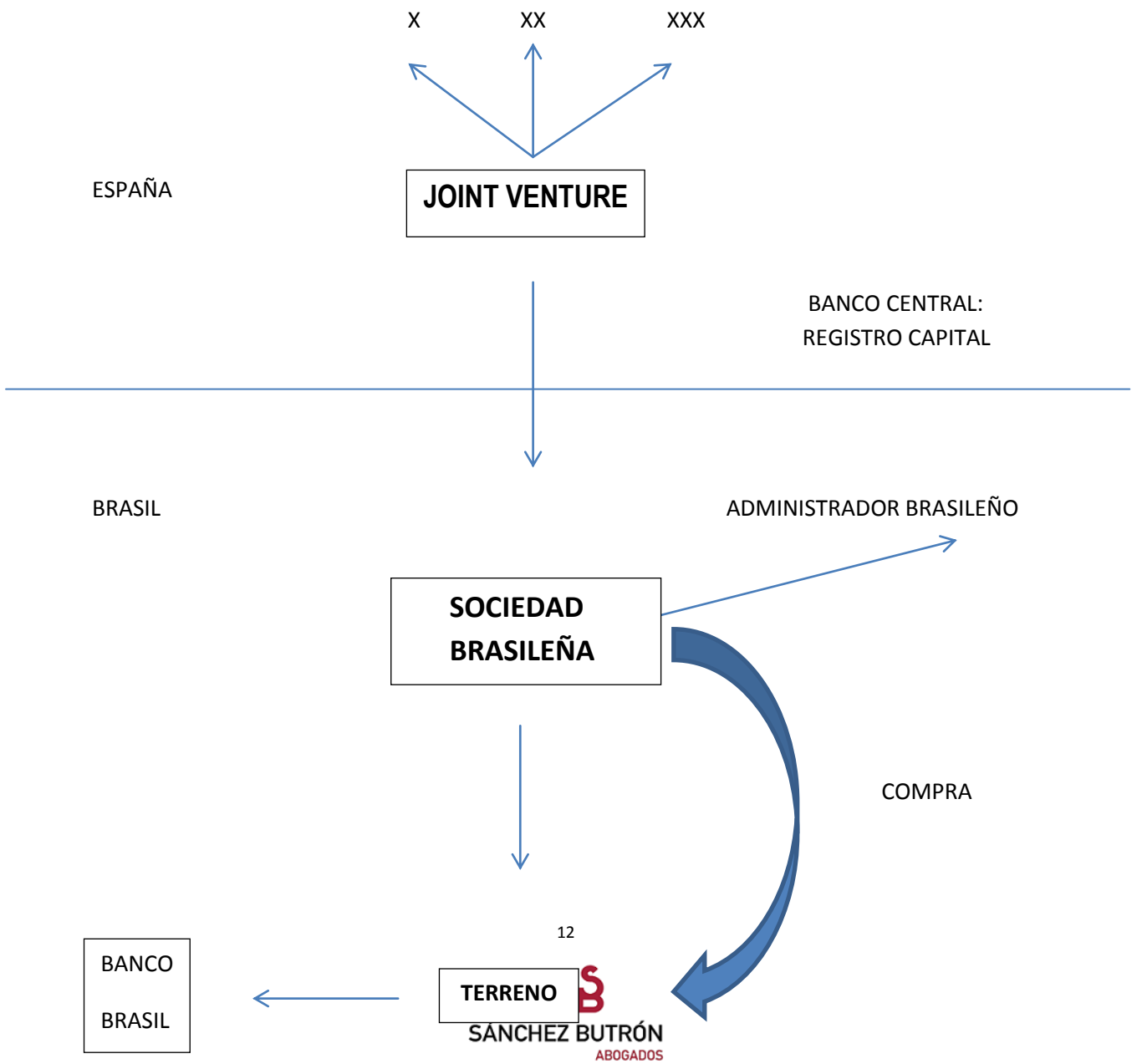
Así pues, en el caso de que las participaciones en la entidad brasileña pertenecieran directamente a una persona física, la plusvalía que, en su caso, se generara por la transmisión de aquéllas se calcularía detrayendo, del valor de transmisión, el valor del adquisición y los gastos que la compraventa llevara aparejada. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de participaciones tributan en España como rentas del ahorro y se les aplica el tipo para las rentas de capital, 19-21%.

Por otra parte, estas ganancias pueden ser, objeto de tributación en Brasil, en base al Convenio firmado entre ambos países, siempre a elección del obligado tributario, para evitar la doble imposición internacional.

En caso de que las participaciones de la entidad brasileña pertenecieran a una sociedad mercantil española, las plusvalías generadas por su transmisión estarían sujetas al IS, pero **se beneficiarían de la exención prevenida en el artículo 21 de la LIS**, en caso de darse todos los requisitos exigidos para ello por aquella norma.

Por último, indicar que una vez ya se han repatriado los rendimientos brasileños a los inversores españoles, en el caso que se hubiera invertido como persona física, no habría nada más que matizar, pero, si por el contrario, se hubiera invertido a través de una sociedad española, y se quisieran repartir los dividendos a sus socios (personas físicas), se debe tener en cuenta que éstos deberían tributar por dichos rendimientos en el IRPF, aplicando el tipo para las rentas de capital, que oscila entre el 19-21%.

En definitiva, en nuestra opinión, resultaría fiscalmente más ventajoso que la titularidad de las participaciones en dicha sociedad brasileña se ostentara a través de tres sociedades mercantiles españolas. Con ello, los inversores, en su condición de residentes en España, podrían percibir, a través de dichas sociedades españolas, tanto las rentas distribuidas por la sociedad brasileña como las plusvalías que pudieran obtener por la venta de las participaciones en dicha sociedad brasileña sin tener que sujetarse a ningún gravamen impositivo en España.



4.3. SOCIEDAD A CONSTITUIR EN BRASIL

El siguiente paso sería la constitución de la sociedad brasileña, con los socios españoles, teniendo en cuenta que el tiempo medio para la constitución de una Sociedad en Brasil, oscila entre los 2 y 3 meses.

A esto, habrá que sumarle el tiempo que nos llevará el abrir una cuenta bancaria en el País.

Todo esto, siempre y cuando se tenga toda la documentación de España pasada por el Consulado, y traducida por traductores brasileños.

Si la sociedad a constituir es una **Sociedad Anónima**, debemos saber que la sociedad puede ser administrada por:

- **Un Directorio**, órgano ejecutivo de la sociedad, al cual compete la representación de la sociedad, y la práctica de todos los actos necesarios para la función regular de la sociedad. Mínimo integrado por 2 directores, accionistas o no, personas físicas residentes del país, con una gestión máxima 3 años y por un **Consejo de Administrador**, órgano colegiado de deliberación, mínimo 3 personas, accionistas personas físicas, residentes o no.
- o **solo por un Directorio**.

A los accionistas les está facultado el ejercicio de la fiscalización por medio del **Consejo Fiscal** 3-5 miembros. Este órgano tiene como función principal, la fiscalización de las cuentas y de la gestión social, puede ser permanente o eventual y su instalación esta realizada con el deseo de la sociedad de establecer un control más riguroso sobre los actos practicados por la administración.

Si la sociedad a constituir en una **Sociedad Limitada**, los socios deberán responder solidariamente por la integralización del capital social.

Dicha sociedad tiene la siguiente estructura orgánica:

- **La Reunión de socios o Asamblea de Socios**, es un órgano de deliberación integrado por el cuadro social.
- **La Administración (residente).**
- **El Consejo Fiscal** (determinados por los socios en los propios estatutos)

Sin embargo, no es necesario que los socios viajen a Brasil para constituir la sociedad, basta el otorgamiento de un poder espacial para tal fin.

Asimismo, no es necesario que los socios se reúnan en Asamblea para deliberar las decisiones societarias, basta que todos tengan el conocimiento fehaciente de los actos societarios practicados por el administrador brasileño.

No obstante, existe un **mecanismo de control con el que se puede contar por parte del socio extranjero, imponiendo límites al administrador en el contrato social**, exigiendo la aprobación previa y por escrito de los socios para la realización de determinados actos.

Las limitaciones más usuales son para los siguientes actos:

- La compraventa, alienación o imposición de gravámenes a bienes de valor superior a determinada suma.
- La contratación de préstamos o firma de documentos de reconocimiento de deuda.
- La firma de compromiso o cláusula de arbitraje
- La firma de contratos por valor superior a determinada suma.
- La elección de contadores y auditores externos.

Por el contrario, no es factible limitar los siguientes actos de representación legal de la mercantil por su administrador:

- Representación de la sociedad ante autoridades y organismos públicos.
- Representación de la sociedad en juicio
- Contratación y despido de empleados

A su vez, debemos tener en cuenta, que los socios no residentes, necesitan estar representados en el País por un tercero, para la recepción de notificaciones.

Cómo nota indicar, que no existen sociedades unipersonales en Brasil.

Otra opción es **comprar una sociedad ya constituida**, a la cual se le debe realizar la correspondiente DUE diligencie, con el fin de conocer el historial de la misma.

4.4 CUENTA BANCARIA/OPERACIONES BANCARIAS.

El plazo medio para disponer de una cuenta bancaria en Brasil oscila entre 2-3 meses.

Asimismo, se debe tener en cuenta que cualquier residente español debe notificar al Banco de España la apertura de una cuenta en el extranjero en el plazo de un mes (modelo DD1, lo envían directamente las entidades registradas). Mensualmente si los abonos y adeudos superan 3.000.000 Euros, se informa al Banco de España, o en caso contrario se realizará una declaración anual. (Modelos DD2 y DD2 bis) .

También, se debe tener en cuenta que los residente en España que realizan un pago o sean beneficiarios de un cobro superior a 6.010,12 en billete, moneda y cheque bancario al portador, debe declararlo dentro de los 30 días siguientes a la realización del cobro. (Modelo B3). Al igual que los pagos o cobros realizados por residentes españoles o transferencias al o del exterior que excedan de 50.00 euros se declaran con antelación o en 15 días después de la operación dependiendo el caso.

Sin olvidar, que el no residente deber constituir un representante en el país, y conjuntamente con la empresa receptora de la inversión extranjera, serán los responsables del registro de la Operación.

4.5 CAPITAL EXTRANJERO.

Se debe tener especial importancia en cuanto al capital extranjero que se ingrese al país, pues éste debe ser ingresado por medio de un registro en el Banco Central de Brasil, es un registro declarativo, no de autorización.

Dicho registro es esencial para la remesa de ganancias al exterior, para la repatriación de capital y el registro de reinversión de ganancias, en el que se debe indicar exactamente y correctamente el concepto.

Realizado el mismo se le atribuirá un número con el cual deberán ser registrados todos los cambios y posteriores inclusiones referentes a la inversión registrada.

En el caso de no haber realizado el registro de capitales en el Banco Central, las remesas al exterior en moneda extranjera sufrirán restricciones, pues la remesa de beneficios, repatriación de capital y reinversiones de beneficios son todos basados en la cuantía registrada como inversión extranjera.

Hay dos tipos de mercados de cambio oficiales en Brasil, ambos bajo el control del Banco Central y operando con tasas de cambios fluctuantes.

1 - mercado de cambio comercial/financiero de tasas fluctuantes, que utilizado exclusivamente para:

- operaciones comerciales (importación/exportación);
- inversiones en Brasil en moneda extranjera;
- préstamos en moneda extranjera a residentes en Brasil;
- otras operaciones de remesas al exterior, condicionadas a la aprobación previa de las autoridades monetarias brasileñas.

En este mercado las empresas pueden realizar transacciones debidamente registradas, pero el acceso a él será aprobado examinando cada caso a caso.

2 - mercado de cambio turismo de tasas fluctuantes: En relación a las demás operaciones comercial/financiera que se pueden realizar en este mercado.

Aunque ambos mercados operen con tasa fluctuante, libremente negociada entre las partes contratantes, hay diferencia entre ellos. La principal es que el mercado de cambio comercial/financiero está restringido a operaciones que, en determinados supuestos, exigen la aprobación previa de las autoridades brasileñas, mientras que el mercado de cambio turismo está abierto a operaciones que se eximen de tal aprobación previa.

Las inversiones, en nuestro caso, pueden ser efectuadas a través de:

- participación en una empresa ya existente o en formación;
- préstamo; o
- cesión de tecnología a una empresa brasileña.

Las inversiones de capital no requieren aprobación previa, pero los préstamos sí la requieren (autorización del Banco Central) y la inversión mediante cesión de tecnología puede requerir la aprobación y registro en la oficina del INPI (oficina brasileña de patentes) y en el Banco central.

4.6 PROCEDIMIENTO REGISTRO SOCIEDADES.

El Registro de Empresas se realizará ante la Junta Comercial del Estado donde se localice la Empresa. Siendo Actos constitutivos de la Sociedad, los siguientes:

- Escritura pública
- Depósito bancario (mínimo 10% del capital social) No capital mínimo, sin embargo deber ser razonable en relación con el objeto social.
- Estatutos sociales
- Boletín capital social, identifica capital social de cada socio
- Poder otorgado por accionista con sede en el exterior, ante notario en el país de origen, legalizado por Consulado Brasileño, traducido por traductor jurado brasileño y registrado en el Registro de Títulos y Documentos.
- Prueba existencia de accionista residente en el exterior
- Copia autentica de los documentos de identificación de Directores y Consejeros electos
- Formularios de los datos de empresa, socios y pago tasa registro.
- Declaración personal “nada consta” contra el ejercicio de la actividad empresarial, firmada por cada socio, en el contrato social o de forma separada.

4.7 LEGISLACIÓN LABORAL /DERECHOS TRABAJADOR.

4.8 VISADOS

Existen diferentes tipos de visados:

- De Transito. Turista. Billete avión. 90 días. Máximo 180 días.
- Temporaria. Trabajo. Know-how no encontrado en Brasil. Asistencia técnica contrato empresa extranjera y brasileña.
- Permanente. Director Estatutario de empresa brasileña. Req. Económicos y de creación de empleo.

4.9 DOCUMENTO IDENTIDAD EXTRANJERO.

El mismo se debe solicitar en los 30 días siguientes a su llegada, Al igual que la comunicación a Hacienda, con el fin de poder tributar.

4.10 IMPORTACIÓN.

En el caso de estar interesado en realizar importaciones, se requiere obtener la correspondiente licencia en Brasil, denominad RADAR. Dependiendo del volumen y la actividad de la empresa, puede ser simple, la cual suele obtenerse en un plazo medio de 3 meses, o compleja, que ya estaríamos hablando de un plazo de 1año para conseguir la misma.

Por otra parte, existen los “Traders” que facilitan dicha labor en Brasil.

4.11 PROCESO ADQUISICIÓN INMUEBLE

Los pasos a seguir a la hora de adquirir un inmueble en Brasil, serían los siguientes:

- **Compromisos de Compraventa ente comprador/ vendedor.**
- Comprador puede ser tanto Personas físicas como jurídicas residentes o no.
- Los NO RESDIENTES: Antes de realizar una compra deben inscribirse en el CATASTRO DE PERSONAS FÍSICAS O EN EL DE JURÍDICAS.
- Las LICENCIAS son complejas, pues hay varios permisos, de entes territoriales y organismos distintos (medioambientales, etc.).
- Otra opción es comprar suelo con licencia.
- Suelos con mucho riesgo: dunas, manglares, etc que impiden la edificación.

4.12 INCORPORACIÓN INMOBILIARIA (Registro/ Catastro)

En Brasil, la titularidad del bien inmueble se inscribe:

- REGISTRO INMUELBES del lugar donde está situado. (Contrato CV no inscrito no efectos frente a terceros)
- CATASTRO REGISTRO INMUEBLE.

4.13 FINANCIACIÓN, GARANTÍA- ENAJENACIÓN FIDUCIARIA.

- No créditos del suelo
- “Prevents”, crédito al compardor
- Historia financiera, adquirir préstamo promotora.
- Se financia un 80% de la construcción.
- No existe la subrogación en el préstamo promotor. Es decir, si una promoción tiene financiación hay que cancelarla para vender y se realiza una operación financiera nueva para la compra (y para el comprador).

4.14 INVERSIONES ESPAÑOLAS EN EL EXTERIOR SUJETAS A OBLIGACIÓN DE DECLARACIÓN.

- Participación en sociedades extranjeras.
- Constitución y ampliación de dotación de sucursales en el extranjero
- Adquisición de bienes inmuebles sitios en el extranjero. Libre hasta 1.502.530,26 euros.

Declaración posterior y liquidación de las inversiones españolas en el exterior.

- Un mes desde la inversión.
- Cantidades a cuentas en inversión en bienes inmuebles.
- Comunicación mensual de flujos
- Comunicación anual de saldos
- Obligación continuada de información de las inversiones en el exterior.

- Memoria anual, las sociedades extranjeras cuya actividad sea la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, cualquiera que sea la cuantía, o sociedad extranjera con patrimonio neto superior de 1.502.530,26 Euros.

4.15 TRIBUTACIÓN. PRINCIPALES IMPUESTO PROMOTES EN BRASIL

	Tipo general	Tipo RET
IRPJ (*)	25,00%	1,89%
CSLL	9,00%	0,98%
COFINS	7,62%	3%
PIS	1,62%	0,65%
	43,24%	6,52%

(*)Tipo general de IRPJ: 15% hasta 240.000 R\$ anuales de beneficios y un 10% adicional sobre los beneficios anuales que superen dicha cantidad.

RET: régimen especial de tributación

- **IRPJ – Impuesto de la Renta de la Persona Jurídica**, impuesto que grava el beneficio, equivalente al Impuesto sobre Sociedades español.
- **CSLL – Contribución Social sobre el Lucro**, que grava también el beneficio y se satisface conjuntamente con el IRPJ.

23

- **COFINS – Contribución Social sobre la facturación**, que grava la facturación y se satisface conjuntamente con el PIS.
- **PIS – Contribución con el Programa de Integración Social**, que grava también la facturación.

LUCRO REAL VS LUCRO PRESUNTO.

4.15.1 DIFERENCIAS DE TIPOS IMPOSITIVOS ENTRE REGIMEN GENERAL Y ESPECIAL (RET)

Sólo pueden beneficiarse de las ventajas fiscales **DEL RET, LAS PROMOTORAS INMOBILIARIAS QUE DESARROLLEN UNA PROMOCIÓN ACOGIÉNDOSE AL PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)**. En tal caso, si optamos por la promoción de viviendas de interés social, obtendremos una reducción de la carga impositiva del 3,25 % sobre los ingresos mensuales por venta de viviendas y entre un 24% y 34% sobre el beneficio de la promoción.

En el Régimen Especial de Tributación (RET) los tributos IRPJ, CSLL, COFINS y PIS se sustituyen por un único pago equivalente al 6,5% de los ingresos mensuales por ventas de viviendas deducidos los descuentos, las ventas canceladas y las devoluciones por ventas. Mientras que en el Régimen General se tributa un 24% (15% IRPJ + 9% CSLL) sobre el beneficio hasta la cantidad de 240.000 R\$, y un 34% (25% IRPJ + 9% CSLL) sobre el importe del beneficio que

exceda de los 240.000 R\$, y un 9,24% (COFINS+PIS) sobre los ingresos por ventas de viviendas.

4.15.2 PARTICULARIDADES RET.

- La obligación de llevar una contabilidad separada por cada promoción sometida al RET, además de la contabilidad propia de la empresa promotora.
- La empresa debe destinar y afectar un determinado patrimonio a la ejecución de la obra para poder aplicar el RET.
- Los beneficios obtenidos en el RET no podrán ser distribuidos antes del final de obra.
- Los bienes afectos a la promoción sujeta al RET no pueden ofrecerse como garantía real para la obtención de préstamos para otras promociones.
- Se tributa por los ingresos por ventas de viviendas en el momento de su cobro efectivo, atendiendo al criterio de caja, de tal manera que del total de ingresos podrán deducirse las ventas canceladas, las devoluciones de ventas y los descuentos concedidos. Mientras que en caso de no someterse al RET, los ingresos por ventas de viviendas tributarán en el momento de la entrega de llaves de la vivienda.
- La base de cálculo de los beneficios de la promoción sometida al RET estará compuesta por el total de ingresos recibidos por ventas de viviendas, más los ingresos financieros derivados de esa promoción, menos los costes directos e indirectos correspondientes a dicha promoción. Los costes indirectos se asignarán en la misma proporción que los costes directos de esa promoción representan sobre el total de costes directos de la promotora.

- La empresa tributará en RET (régimen especial de tributación) por las promociones que se acojan al Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), sin embargo, por aquellas promociones que no tengan como objeto viviendas de interés social, así como por el resto de actividades que desarrolle, tendrá que tributar a los tipos generales de IRPJ, CSLL, COFINS y PIS.

4.15.3 OTROS TRIBUTOS RELEVANTES A TENER EN CUENTA.

- **ISS – Impuesto sobre servicios de cualquier naturaleza.** Los promotores y constructores se consideran sustitutos tributarios a efectos del ISS, por lo que deben tributar por cualquier servicio recibido durante la promoción inclusive los servicios de intermediación en la compraventa de viviendas, con la única excepción de los servicios de comunicación y transporte interestatal e intermunicipal, que tributarán por el ICMS (Impuesto sobre la Circulación de Mercancías y Servicios), en lugar de por ISS.

El ISS es un tributo municipal cuyo tipo impositivo depende del municipio en el que se ejecute la obra.

Por tanto, en cualquier servicio que contratemos debemos retener e ingresar el % del importe bruto del servicio recibido, sin tener en cuenta los materiales aportados por quien nos preste el servicio (por esa razón, es muy importante que en la factura venga explícitamente diferenciado el importe correspondiente a la prestación de servicios del suministro de materiales).

- **IPTU – Impuesto sobre la propiedad Predial y Territorial Urbana**, equivalente al IBI español.

El obligado al pago es el propietario del inmueble a fecha 1 de enero de cada año natural. Se deberá pagar una vez obtenida la cédula de habitabilidad por parte del Ayuntamiento.

Se podrá pagar en una única cuota, beneficiándose en tal caso de un descuento o en hasta 11 plazos (de febrero a diciembre).

El impuesto a pagar se calcula en base a unas tablas publicadas por el Ayuntamiento correspondiente, con los valores por m² otorgados a los inmuebles y las tarifas a aplicar.

- **ITBI – Impuesto de Transmisión “inter vivos” de Bienes Inmuebles**, equivalente al Impuesto de Transmisiones Onerosas español.
 - Transmisiones de viviendas incluidas en el Sistema Financiero de Habitación o Vivienda (SFH), en el Programa de Arrendamiento Residencial (PAR) y de Habitación o Vivienda de Interés Social (HIS):
 - 0,5% sobre el valor efectivamente financiado, hasta el límite de 42.800 R\$
 - 2% sobre el valor que exceda de los 42.800 R\$.
 - Resto de transmisiones al tipo del 2%.

El ITBI debe satisfacerse por el adquirente en el momento de la transmisión de la propiedad.

- **IPI – Impuesto sobre Productos Industrializados**, que grava todas las operaciones relacionadas con productos industrializados, en nuestro caso, fundamentalmente la compraventa de materiales de construcción. Los tipos impositivos dependen del material del que se trate y del municipio en el que se realice la inversión.

Actualmente, los tipos del IPI son favorables al sector de la construcción.

Es un tributo indirecto y funciona de forma similar al IVA español, permitiendo la compensación entre lo soportado y repercutido por los mismos conceptos, generando un crédito fiscal a favor de la Administración en caso de diferencia positiva (a ingresar) o a favor del contribuyente, en caso de diferencia negativa (a devolver).

- **ICMS – Impuesto sobre Circulación de Mercancías y Servicios**, que grava la prestación de servicios de transporte interestatal e intermunicipal de mercancías. Los tipos impositivos varían del 7% al 18% dependiendo del destino de la mercancía y del 2% al 5 % dependiendo del servicio.

Es un tributo indirecto, que funciona de forma similar al IPI.

NO SE COMPENSAN.

- **IOF – Impuesto sobre Operaciones Financieras**, que grava la realización de operaciones financieras, con tipos impositivos variables que dependen de la operación en cuestión (operación de crédito, transferencia bancaria, cambio de moneda, etc...). **NOVEDAD:** Cuando la financiación proviene del exterior a devolver en menos de un año, el tipo ha aumentado al 6,38%
- **INSS – Contribución Social para el Instituto Nacional de Seguridad Social.** Se trata de la contribución a la Seguridad Social, siendo, con carácter general, el 20% sobre el importe bruto de los salarios a cargo del empresario, y el 11% a cargo del trabajador.

4.16 REPATRIACIÓN DE FONDOS.

Vía intereses.

- La sociedad filial (brasileña) puede pagar intereses a la sociedad española. Se aplica el 15% en Brasil, de impuestos. En base al convenio con Brasil, se puede deducir de la cuota a pagar de las Sociedades un 20% de dichos rendimientos, por lo que tienes un sobre-crédito fiscal del 5% (ya que te deduces de la cuota tributaria del IS en España más de lo que has pagado en Brasil, que es un 15%). Hay que tener en cuenta que con los países donde no hay convenio de doble imposición se paga de estos rendimientos, en IS, un 30%). (artículo 33/34)

- En cuanto a los intereses que se pagan en Brasil por el capital prestado, se permiten los mismo con un **límite, el del 3 a 1** (significa que la sociedad puede endeudarse tres veces por encima de su capital social) y si cumple dicho límite, los intereses que se abonan (por ejemplo a la sociedad matriz en España) son deducibles en Brasil.
- **Juros (interés en portugués) sobre capital propio.** En Brasil, está permitido pagar intereses sobre el capital aportado a la sociedad. Este interés es deducible si la sociedad tiene lucro (beneficios). En España esto no es posible, pues si te pagan intereses por el capital aportado se consideran dividendos.
- Capital social devenga interés en Brasil, es un gasto deducible allí, y es exento en España.

Dividendos. Venta participación/facturación apoyo.

Véase el punto 4.2 del presente informe.

Cesión de Tecnología/ Know-how

- El pago del canon en Brasil se recupera en España y se puede deducir
- Importe del canon, debe establecerse en contrato, que debe inscribirse éste a su vez en el registro del IMPI.
- No permiten indicar en los contratos clausula alguna relativa a la devolución de lo transferido una vez finaliza el contrato.

- En España desde 1/1/08 existe una reducción del 50% en el IS, sobre la cesión del Know-how, siempre y cuando se haya creado en España y puesto en marcha en España. “realizar un procedimiento de una forma en concreto”.

El presente informe, se emite a la luz de la información suministrada por el cliente, y por la documentación estudiada para el mismo, salvo mejor criterio legal- fiscal en Alicante.

SANCHEZ BUTRON ABOGADOS Y ASESORES FISCALES