



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Налог при продаже недвижимости в Бразилии

15% И КАК ЕГО ИЗБЕЖАТЬ ЗАКОННО

Прогрессивная шкала налога на прирост капитала и легальная
льгота при реинвестировании — с точными условиями от
лицензированного адвоката.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · planbbrazil.com

Коротко о главном

«Сколько я заплачу государству, если продам квартиру в Бразилии?» — вопрос, который рано или поздно задаёт каждый инвестор, но почти никто не даёт на него внятного ответа. Разложу по фактам — на основе консультации с Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), [WK International Services](#), Флорианополис.

Базовая ставка — не всегда плоские 15%

Налог на прирост капитала (ganho de capital налог с разницы цены покупки и продажи) при продаже недвижимости для физлиц в Бразилии составляет **15%** от разницы между ценой покупки и продажи — для большинства сделок. Но ставка растёт для крупных сумм прибыли:

Прогрессивная шкала налога на прирост капитала



Для подавляющего большинства сделок в Санта-Катарине актуальна базовая ставка 15% — повышенные проценты касаются только очень крупных сделок.

Льгота при реинвестировании — то, о чём почти никто не пишет

Бразильское законодательство (Lei № 11.196/2005) предусматривает механизм **полного освобождения** от этого налога при реинвестировании.



Это не льгота «для своих» — это часть общего налогового кодекса, доступная любому продавцу, который реинвестирует по правилам.

ПРИМЕНИМОСТЬ ЗАВИСИТ ОТ ДЕТАЛЕЙ

Механизм реальный, но не автоматический. Условия зависят от:

- статуса налогового резидентства (резидент/нерезидент)
- классификации объекта (жилая, не коммерческая)
- количества объектов в собственности
- срока владения проданным объектом
- документального подтверждения источника средств

Перед сделкой стоит проговорить свою ситуацию с налоговым консультантом (contador **бразильский налоговый консультант**) — особенно если вы не налоговый резидент Бразилии, потому что для нерезидентов правила могут отличаться.

Пример расчёта

Купили квартиру во Флорианополисе за \$200 000. Через несколько лет продали за \$300 000. Прирост капитала: \$100 000.



Разница — реальные **\$15 000**, которые остаются у вас, а не у налоговой.

Где в мире есть похожие льготы — Бразилия не уникальна

 Бразилия Полное освобождение при реинвестировании в жильё в Бразилии за 180 дней	 Португалия Полное освобождение при реинвестировании в основное жильё в ЕС/ЕЭЗ за 36 месяцев	 США Исключение \$250k/\$500k для основного жилья; отсрочка при реинвестировании в инвестобъект (Section 1031)
---	--	--

Почему страны так делают: государство не хочет наказывать налогом того, кто не выводит капитал из системы, а просто перекладывает его из одной недвижимости в другую внутри страны. Цель — держать рынок ликвидным: без льготы люди держались бы за старое жильё дольше, чем нужно, просто чтобы не платить налог. Льгота снимает это искажение — выгодна не только продавцу, но и самому рынку.

Ежегодный налог — IPTU

Отдельно от налога с продажи — ежегодный муниципальный налог **IPTU**

муниципальный налог на недвижимость, который платится независимо от продажи. Обычно **0,3–1,5%** от оценочной стоимости в год, зависит от муниципалитета.

Расходы при покупке — для полноты картины

Если вы только планируете покупку — держите в голове и разовые расходы на входе: **ITBI**

налог на переход права собственности — 2–3% от стоимости, плюс нотариальные услуги и регистрация. Итого обычно **4–6%** от стоимости недвижимости.

Что в итоге

Продажа недвижимости в Бразилии облагается налогом на прирост капитала 15% (с прогрессией на крупные суммы), но закон даёт легальный способ его избежать — реинвестирование в другую жилую недвижимость в течение 180 дней. Применимость льготы зависит от вашего налогового статуса — правильное планирование до покупки экономит реальные деньги при продаже.

Информационный материал, не налоговая консультация. Факты подтверждены Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), [**WK International Services**](#), июль 2026.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим вашу ситуацию — резидентство, сроки, планы на реинвестирование.

2

Налоговое планирование

Знакомство с contador и адвокатом WK International Services.

3

Сделка без сюрпризов

Продажа или покупка с точным пониманием налоговых последствий.

YOUR PERSONAL ADVISOR



Konstantin Bievskikh

CRECI-SC 59616-F

+55 (48) 98811-7424

@KBIEVSKIKH · Telegram

kbievskikh@planbbrazil.com

planbbrazil.com

LIVE. INVEST. BELONG.

Материал носит информационный характер и не является налоговой или юридической консультацией. Для расчёта вашей конкретной ситуации рекомендую консультацию с contador или юристом. Факты предоставлены Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), WK International Services, июль 2026. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером, банком или юридической фирмой.