

INFORME TRIBUTÁRIO

DIRPF 2024:
Lucro Imobiliário



E para encerrar a nossa série de informativos dedicados ao preenchimento da Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF) do exercício de 2024, referente ao ano-calendário de 2023, cujo prazo se encerra na próxima sexta-feira, dia 31 de maio de 2024, focaremos na **declaração e tributação do lucro imobiliário**.

Qual é a tributação sobre o lucro imobiliário?

O imposto sobre a renda incidirá sobre o ganho de capital (este, correspondente, a diferença positiva entre o valor de alienação e o custo de aquisição) auferido na alienação de bens imóveis, observando as seguintes alíquotas progressivas:

- i. 15% sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R\$ 5.000.000,00;
- ii. 17,5% sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 5.000.000,00 e não ultrapassar R\$ 10.000.000,00;
- iii. 20% sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 10.000.000,00 e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00;
- iv. 22,5% sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R\$ 30.000.000,00.

Atenção!

Esse imposto deverá ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao da percepção dos ganhos.

Quem está obrigado ao pagamento do imposto sobre os lucros imobiliários?

Estão obrigados ao pagamento do imposto não apenas as pessoas físicas residentes fiscais no Brasil que auferirem ganho de capital na alienação (ou operações equiparadas) de bens imóveis, mas também os residentes fiscais no exterior que auferirem ganho de capital na alienação de bens imóveis localizados no Brasil (deve-se observar os acordos ou tratados celebrados com o país de residência do não residente).

São responsáveis pelo recolhimento do imposto:

- i. O alienante, se residente fiscal no Brasil;
- ii. O procurador do alienante, em nome deste, se este for não residente fiscal no Brasil;
- iii. O inventariante, em nome do espólio, nos casos de transferências causa mortis a valor de mercado;
- iv. O doador, no caso de doação (inclusive em adiantamento da legítima) a valor de mercado;
- v. O ex-cônjuge ou ex-convivente a quem, na dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, for atribuído o bem ou direito objeto da tributação;
- vi. O cedente, na cessão de direitos hereditários.

Atenção!

A transmissão de imóveis por doação ou herança pode ocorrer a valor de custo de aquisição ou a valor de mercado. Somente nesta segunda hipótese, o ganho de capital deverá ser tributado. Atualmente, está em julgamento no STF a questão sobre a existência ou não de bitributação na cobrança de imposto sobre a renda sobre herança e doações, operações sujeitas ao ITCMD.



Quais são as hipóteses de isenção?

Estão isentos do imposto sobre a renda os seguintes ganhos obtidos na alienação de bens imóveis, quando realizadas por pessoas físicas residentes fiscais no Brasil:

- i. O ganho de capital auferido na alienação de pequeno valor, cujo valor de alienação seja de até R\$ 35.000,00;
- ii. O ganho de capital auferido na alienação do único imóvel, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00 (desde que não tenha sido realizada outra alienação nos últimos 5 anos);
- iii. O ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais, em que o alienante, no prazo de 180 dias contados da celebração do contrato de compra e venda, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais (inclusive em construção, na planta ou para quitar total ou parcialmente financiamentos imobiliários) localizados no país; e
- iv. O ganho de capital auferido na alienação de bem imóvel adquirido até 31 de dezembro de 1969; e
- v. O ganho de capital auferido na alienação de bem imóvel adquirido entre 1º de janeiro de 1970 e 31 de dezembro de 1988, tem possibilidade de aplicação de um percentual anual fixo de redução que varia entre 5% a 95%, reduzindo a base de cálculo tributável.

Quais são as hipóteses de dedução?

A legislação tributária permite que algumas despesas integrem o custo de aquisição do imóvel, diminuindo o ganho de capital auferido quando da alienação, são elas:

- i. Benfeitorias necessárias, incluindo os dispêndios com construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes. Isso também inclui pequenas obras, como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos e paredes;
- ii. Dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja uma condição para efetivar a alienação;

- iii. Despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que o alienante tenha suportado o ônus;
- ii. Dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;
- iii. Valor do imposto de transmissão (ITBI) pago pelo alienante na aquisição do imóvel;
- iv. Valor da contribuição de melhoria;
- v. Juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel (no caso de imóveis financiados);
- vi. Valor do laudêmio pago, entre outros.

Atenção!

É fundamental que todas essas despesas estejam detalhadas na DIRPF do alienante no ano-calendário de sua realização, e comprovadas com documentação hábil e idônea (como nota fiscal ou recibo). Recomendamos que esses comprovantes sejam mantidos por pelo menos cinco anos.

Como informar o ganho de capital?

Todas as informações relativas ao imóvel – tais como, a data e o custo de aquisição, a data e o valor de alienação, o adquirente do imóvel, etc. – deverão ser preenchidas no Programa de Apuração de Ganho de Capital (GCAP), correspondente ao ano-calendário da alienação, disponibilizado pela Receita Federal do Brasil.

O próprio programa observará todas as regras de isenção e reduções mencionadas anteriormente, apurará a base de cálculo tributável e gerará o DARF para pagamento do imposto. Os dados do programa deverão ser importados na realização da DIRPF, no exercício seguinte à alienação do imóvel.

Atenção!

No caso de venda parcelada o ganho de capital deve ser apurado no mês em que ocorrer a alienação do imóvel. No entanto, o imposto sobre a renda deverá ser apurado no mês do recebimento, proporcionalmente às parcelas recebidas, e pago até o último dia útil do mês subsequente ao da percepção dos ganhos.

Como declarar os bens imóveis e o lucro imobiliário na DIRPF?

Os bens imóveis devem ser informados na ficha "Bens e Direitos", no grupo "01 - Bens Imóveis", indicando o tipo de imóvel nos respectivos códigos (casa - 12, apartamento - 11, terreno - 13, etc.), inscrição no IPTU, data de aquisição, endereço completo, área total, registro do imóvel e valor de aquisição.

No campo "Discriminação", é importante detalhar todas as características do imóvel, o valor de aquisição no contrato de compra e venda, os gastos com cartório, o valor financiado, o valor da entrada, o número de prestações, as parcelas pagas e etc.

Atenção!

Em regra, os bens imóveis devem ser declarados pelo seu custo de aquisição histórico, podendo ser incluídas as despesas expressamente previstas na legislação, informadas anteriormente.

Lembre-se que, no exercício seguinte à alienação do imóvel, é fundamental a importação dos dados do GCAP no programa da DIRPF, e baixar o bem da ficha "Bens e Direitos", informando no campo de "Discriminação" a alienação.

A equipe do **Renault Advogados** permanecerá à disposição para auxiliá-los no endereçamento do assunto.

TR Renault | **15**
ADVOGADOS ANOS

