

Lucro Imobiliário: o que é e quais situações de isenção de IR

Antes de adentrarmos ao tema principal, primeiramente, cabe mencionar que no Brasil a negociação de imóveis é recheada de pormenores e regras, desde o início da compra até o registro da escritura pública perante o Registro de Imóveis.

Ocorre que um proprietário/vendedor de imóvel, na maioria das vezes, desconhece a existência de incidência de imposto de renda (IR) sobre o lucro imobiliário, até mesmo que há situações de isenção do pagamento desse tributo, ou o proprietário/vendedor já ouviu falar sobre o assunto, porém desconhece as possibilidades de isentar-se do pagamento de tal imposto.

Antes de pontuar, de forma didática, as situações que abarcam a isenção do referido lucro, vale a pena explicar o que é o **lucro imobiliário**. Pois bem, quando uma pessoa, residente no Brasil, vende um imóvel por valor acima do que comprou é o que se entende por lucro imobiliário, ou seja, **ocorre quando o valor da venda é mais alto do que o da aquisição na data em que ele foi comprado**.

Também é interesse falar sobre a porcentagem de sua incidência. O imposto sobre o lucro imobiliário segue a tabela progressiva de ganho de capital previsto pela Receita Federal do Brasil, isto é, a alíquota não é mais fixa em 15%, como era há alguns anos. Agora a alíquota é progressiva desde a vigência da Lei nº 13.259 de 2016.

Quanto ao pagamento desse imposto, destaca-se que não ocorre junto com a declaração do imposto de renda anual, o vendedor **deve pagar o tributo até o último dia útil do mês posterior a finalização da venda para o outro proprietário**, acessando o site da RFB, buscando pelo Programa (GCAP) para o cálculo do imposto, preenchendo os dados/emitir o DARF e gerando o boleto para pagamento. Só no próximo ano é que o vendedor deverá transferir as informações para a sua declaração de ajuste anual do imposto de renda, referente ao lucro imobiliário obtido pela transação/alienação realizada.

Ultrapassadas as questões introdutórias, afinal, quando o proprietário/vendedor poderá se livrar do pagamento do imposto de renda (IR) sobre o lucro imobiliário?

- **Bens de pequeno valor:** Quem vendeu o imóvel pelo valor de até R\$ 440 mil ou menos, for proprietário de um único bem, e seja essa a única alienação feita nos últimos 5 (cinco) anos. Por exemplo: você adquiriu um imóvel no ano de 2013, no valor de R\$ 300.000,00, e agora vendeu esse único bem no valor de R\$ 400.000,00, sendo essa transação a única nos últimos 5 anos. O lucro imobiliário de R\$ 100.000,00 será isento de IR.
- **Utilização do produto da venda do imóvel residencial para a aquisição de outro imóvel dentro de 180 dias:** Quem vendeu um imóvel residencial e, dentro do prazo de 180 dias, após

a assinatura do contrato de venda, utilizou o valor dessa venda para adquirir outro imóvel residencial – concluído, em construção ou na planta.

Por exemplo: você adquiriu um apartamento, no valor de R\$ 300.000,00, no ano de 2015, e no dia 20/03/2022, você decidiu vendê-lo na quantia de R\$ 450.000,00 para compra da sua nova casa nesse mesmo valor. O lucro imobiliário da 1ª venda, qual seja, de R\$ 150.000,00, será isento de IR, caso você adquira essa casa (pronta ou em construção) até o dia 20/09/2022.

- **Utilização do produto da venda do imóvel residencial para quitação de financiamento anterior** (hipótese recentíssima autorizada pela RFB): Quem utilizar os recursos da venda de um imóvel para quitar, parcial ou totalmente, financiamento imobiliário anterior.

Por exemplo: você adquiriu um apartamento A, financiado por 30 anos, no dia 10/05/2017. Hoje você vendeu um outro apartamento B, tendo um ganho de capital de R\$ 200.000,00. O saldo devedor do financiamento daquele apartamento A é de R\$ 300.000,00. Nesse caso, a isenção de IR no ganho de capital será sobre R\$ 200.000,00 pela venda do apartamento B, se essa quantia for aplicada para abater o saldo devedor do financiamento daquele apartamento A, em até 180 dias.

- **Imóvel adquirido até 1969:** Quem vendeu imóvel que foi adquirido até o ano de 1969, também será beneficiário da isenção do pagamento de tributo sobre o lucro imobiliário.

Por exemplo: você adquiriu uma casa, no valor de R\$ 40.000,00 (convertido em reais), no ano de 1965, e hoje decidiu vendê-la no valor de R\$ 340.000,00. O lucro imobiliário de R\$ 300.000,00 será isento de IR, porque esse bem foi adquirido antes do ano de 1969.

Como visto, o imposto de renda sobre o lucro imobiliário só incidirá se o proprietário/vendedor realizar a venda do imóvel por um valor superior ao que comprou, e se não encaixar em nenhuma das hipóteses referidas acima.

Ainda que o vendedor não se ajuste em nenhuma das situações de isenções, ainda poderá diminuir o valor do IR sobre o ganho de capital, por meio da comprovação de todas as despesas com reparos, reformas e melhorias no imóvel, como também de escritura, de registro, de corretagem, de ITBI e dos juros de financiamento.

Vale também apontar que as regras de incidência de imposto de renda sobre o lucro imobiliário não é diferente para imóvel que foi recebido à título de herança, no momento em que o bem é transferido ao patrimônio do herdeiro, passa a ter o mesmo tratamento que qualquer outro imóvel, alcançando as regras usuais de incidência de IR sobre o ganho de capital na alienação, por exemplo.

Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

Porto Alegre - RS

Av. Getúlio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584

Por fim, não menos importante, caso o vendedor não declare a venda de um imóvel, no ano seguinte ao da venda, mesmo com a isenção de IR sobre o lucro imobiliário, o ato pode ser visto pela Receita Federal do Brasil como uma sonegação, podendo inclusive ser aplicado multa e juros, já que é considerado um dever a declaração de quanto foi gasto com a compra de um bem, de quanto adquiriu com a venda, bem como se o imóvel foi financiado, e de quanto teve de lucro imobiliário.

Suelen da Silva Santos

OAB/RS 93.957

Advogada Associada do MZ Advocacia

Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

Porto Alegre - RS

Av. Getulio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584