

IMPOSTO DE RENDA SOBRE O GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Em virtude do aquecimento da economia nos últimos anos, notório foi a valorização imobiliária em nosso país. Por consequência dessa valorização no mercado imobiliário, houve um crescente aumento no número de transações envolvendo pessoas físicas. Em consequência disso, a tributação do ganho de capital auferido pelas pessoas físicas nas alienações imobiliárias passou a atingir um maior número de contribuintes, e a incidir sobre bases também mais elevadas. Ao vender um imóvel com lucro, é preciso pagar imposto de renda de 15% sobre o chamado ganho de capital, que é a diferença entre o custo de compra e o valor recebido na venda. Ou seja, se você teve uma despesa de 100 mil reais para comprar um imóvel e recebeu 300 mil ao vendê-lo, seu ganho de capital foi de 200 mil reais. O imposto de renda devido, portanto, será de 30 mil reais.

Entretanto o que muitas pessoas não sabem é a possibilidade de não arcar com tal custo tributário, em face das isenções legais previstas, um exemplo claro, é o caso dos contribuintes que venderam seu único imóvel por um valor inferior a R\$ 440 mil, os quais estão isentos do pagamento de imposto sobre o ganho de capital, desde que não tenham efetuado, nos cinco anos anteriores, alienação de outro imóvel a qualquer título, tributada ou não. Também estão isentos do pagamento de imposto sobre ganho de Capital a venda dos imóveis que foram adquiridos até o ano de 1969, como também o ganho de Capital auferido nos casos de permuta de unidades imobiliárias em que não é feito pagamento de diferença em dinheiro.

Há também a isenção trazida pela “MP do BEM” em 2005, incidindo sobre ganho de capital auferido na alienação de imóveis residenciais, desde que o contribuinte aplique o produto da venda na aquisição de outro imóvel residencial (art. 39 da lei 11.196/2005), para isto, o alienante deve aplicar o produto da venda na aquisição de outro imóvel residencial no prazo de 180 dias, sendo que este benefício somente poderá ser usufruído 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos. Por último, porém não menos importante, é o chamado “fator redutor”, o qual passou a ser aplicado também sobre imóveis mais novos. Pela “MP do Bem”, o fator aplicado será de 0,35% a.m., ou 4,20% a.a., em que o bem permaneceu sob propriedade do vendedor, limitado todavia ao mês de janeiro de 1996. Cabe frisar ainda, que o valor de aquisição do imóvel não se limita ao valor constante na escritura, pode-se ainda acrescentar a quantia gasta com a corretagem - caso esta tenha sido pago pelo adquirente - com os juros e encargos de um eventual financiamento e com o Imposto de Transmissão de Bens

Imóveis (ITBI). Como também é possível somar ao custo de aquisição todas as reformas, benfeitorias e ampliações feitas no imóvel.

Como pode-se perceber, este é um tema bem complexo e cada caso requer atenção especial para sua situação.

Igor de Oliveira Zibetti – Advogado sócio do MZ Advocacia.

igor@mzadvocacia.com.br