

Ganho de Capital – Lucro Imobiliário

“Algumas situações em que você, ou seu cliente estão isentos do pagamento de Imposto”

Diariamente em todo o território nacional, ocorrem inúmeras operações imobiliárias. Entretanto, boa parte das pessoas não sabe que ao vender um imóvel, ou direito a ele relativo, pode estar sujeito ao pagamento de Imposto de Renda, diferente daquele que é recolhido anualmente, entre março e abril de cada ano – mas no mês subsequente à alienação (ou venda) do bem. Vamos esclarecer que o Imposto de Renda, na verdade, só é devido quando existe o que se chama – ganho de capital. Em outras palavras, você só precisa pagar imposto de renda se vender o bem por um valor maior do que pagou por esse mesmo bem, à época de aquisição.

Nem sempre é preciso recolher imposto sobre o ganho de capital auferido, já que existem situações em que a Receita Federal isenta o contribuinte desse pagamento. Perante a legislação tributária, por exemplo, as indenizações são rendimentos isentos. Nesse contexto, a Receita Federal isenta do pagamento de imposto sobre ganho de capital devido à indenização da terra nua por desapropriação para fins de reforma agrária (conforme disposto no § 5º do art. 184 da Constituição Federal de 1988), e indenização por liquidação de sinistro, furto ou roubo ao objeto segurado.

Está isento de pagamento a alienação por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00, do único bem imóvel que o titular possua, individualmente, em condomínio ou em comunhão, independentemente de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, ser residencial, comercial, industrial ou de lazer, e estar localizado em zona urbana ou rural, desde que não tenha efetuado, nos últimos cinco anos, outra alienação de imóvel a qualquer título, tributada ou não, sendo o limite considerado em relação: (1) à parte de cada condômino ou co-proprietário, no caso de bens possuídos em condomínio, inclusive na união estável; (2) ao imóvel possuído em comunhão, no caso de sociedade conjugal.

Também está isenta do pagamento de imposto sobre ganho de capital a venda dos imóveis que foram adquiridos até 1969. O ganho de capital auferido nos casos de permuta de unidades imobiliárias em que não é feito pagamento de diferença em dinheiro também está isento de Imposto de Renda.

A partir de 16 de junho de 2005, com a edição da Medida Provisória nº 252 (chamada MP do Bem), que foi regulamentada em 21 de novembro de 2005, pela Lei nº 11.196, o ganho auferido por pessoa física residente no país na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de até 180 dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no país. A opção pela isenção de que trata este item é irrevogável e o contribuinte deverá informá-la no respectivo “Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital da Declaração de Ajuste Anual”.

Preste atenção numa coisa:

- a) No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à primeira operação.
- b) A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.
- c) No caso de aquisição de mais de 1 (um) imóvel, a isenção de que trata este item aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.
- d) O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este item 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos, contados a partir da data da celebração do contrato relativo à operação de venda com o referido benefício ou, no caso de venda de mais de 1 (um) imóvel residencial, à 1ª (primeira) operação de venda com o referido benefício.
- e) Na hipótese de venda de mais de 1 (um) imóvel, estarão isentos somente os ganhos de capital auferidos nas vendas de imóveis residenciais anteriores à primeira aquisição de imóvel residencial.

Relativamente às operações realizadas a prestação, aplica-se a isenção, observada as condições precedentes:

I – nas vendas a prestação e nas aquisições à vista, à soma dos valores recebidos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda e até a(s) data(s) da(s) aquisição (ões) do(s) imóvel (is) residencial (is);

II – nas vendas à vista e nas aquisições a prestação, aos valores recebidos à vista e utilizados nos pagamentos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda;

III – nas vendas e aquisições a prestação, à soma dos valores recebidos e utilizados para o pagamento das prestações, ambos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda.

Não integram o produto da venda, para efeito do valor a ser utilizado na aquisição de outro imóvel residencial, as despesas de corretagem pagas pelo alienante.

Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.

A isenção aplica-se, inclusive:

I – aos contratos de permuta de imóveis residenciais;

II – à venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta.

A isenção não se aplica, dentre outros:

I – à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante;

II – à venda ou aquisição de terreno;

III – à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.

A MP do Bem também alterou o fator redutor, que é aplicado no cálculo do ganho de capital auferido com a venda de imóveis. Vale notar que o fator já era adotado na venda de imóveis adquiridos entre o período de 1969 e 1988. Nesses casos, o fator varia de 100% para imóveis adquiridos em 1969 e até 5% para imóveis comprados em 1988.

Como funciona o fator? – Por exemplo: se na venda de um imóvel comprado em 1988 o ganho de capital auferido foi de R\$ 100.000,00, o que o fator redutor faz é diminuir esse montante em 5%, de forma que o ganho de capital reduz para R\$ 95.000,00. Saiba que esse percentual de redução é automaticamente calculado pelo programa suporte de ganho de capital, e não precisa ser preenchido pelo contribuinte.

O que mudou com a MP? – Com a edição da MP do Bem, o fator redutor passou a ser aplicado também sobre imóveis mais novos. Pela MP, o fator aplicado será de 0,35% a.m., ou 4,20% a.a., em que o bem permaneceu sob propriedade do vendedor, desde que este cálculo não ultrapasse a data de janeiro de 1996.

Assim, por exemplo, um imóvel adquirido em junho de 2008 por R\$ 100.000,00 e que foi vendido em junho de 2013 por R\$ 175.000,00 não recolhe imposto sobre R\$ 75.000,00. É sobre a diferença entre o valor corrigido (R\$ 123.000,00) e o valor de venda (R\$ 175.000,00) que o imposto é calculado. Na prática isso permite reduzir o imposto inicialmente devido de R\$ 11.250,00 (ou 15% de R\$ 75.000,00) para R\$ 7.800,00 (ou 15% de R\$ 52.000,00).

Uma situação bastante comum ocorre nos casos em que o bem ou direito não pertence a uma única pessoa, mas sim a um grupo de pessoas. Como calcular, por exemplo, o ganho com a venda de um imóvel que pertence a mais de uma pessoa. Nesse caso, o tratamento tributário vai depender de como a posse do bem é compartilhada.

No caso de bens possuídos em condomínio, o que inclui os casos de união estável, o valor da venda é calculado de acordo com a parcela pertencente a cada condômino ou co-proprietário. No caso de união estável, essa parcela é fixada em 50%.

Assim, no caso de imóvel possuído em condomínio, cada um dos condôminos está isento do recolhimento do imposto, desde que a sua parte não supere o teto de R\$ 440.000,00.

O mesmo já não acontece nos casos em que os bens são possuídos em comunhão. Esse é o caso, por exemplo, das sociedades conjugais, que são estabelecidas entre casais e cujos termos variam de acordo com o regime do casamento. Nesses casos, o teto de isenção não é baseado na parte que pertence a cada um dos cônjuges, mas sim ao valor do bem como um todo.

Por fim, saiba também que o montante investido com benfeitorias realizadas no imóvel, podem ser incorporados ao valor do mesmo para cálculo do ganho de capital, ou seja, o que você fez com melhorias, tais como – reformas, aumento de área construída, acessórios fixos como armários embutidos – troca de materiais – inclusive, mão-de-obra, são computados, desde que tudo isso seja documentalmente comprovado, isto é, notas fiscais, recibos válidos, etc. Portanto, a partir de agora seja cauteloso com as benfeitorias realizadas em seu imóvel, e trate de documentar-se, pois isso lhe trará muitos dividendos no futuro. Se você for muito cuidadoso, registre também os valores pagos com impostos e taxas referentes ao registro do imóvel, pois isso também justifica e aumento no valor do bem ao longo dos anos, servindo para diminuir o ganho de capital no montante da venda. A despesa de corretagem paga ao corretor pela intermediação na aquisição do imóvel pode integrar o custo de aquisição, desde que o adquirente tenha suportado o ônus. (Art. 17, I, “c” do IN SFR nº 84/2001).

É bom comentar que estamos analisando as variáveis de isenção de ganho de capital de maneira simples. Este tema é bem complexo e cada caso requer atenção especial para sua situação. Aconselhamos procurar um especialista da área tributária quando pensar em fazer uma operação imobiliária – notadamente se você estiver na condição de vendedor.

Infelizmente, muitos profissionais que atuam na área imobiliária, não possuem conhecimento dessa matéria, ou a possuem de maneira superficial, fazendo com que haja alguns equívocos desagradáveis. (Na verdade, ser especialista neste tema não é papel do corretor de imóveis). Alguns que possuem conhecimento dessa matéria são agraciados de bom saber.

No Site da Receita Federal, você encontra o programa “Ganho de Capital”, podendo fazer um download para sua máquina gratuitamente, e lhe ajudará em muito na compreensão desse tema. Caso queira baixar o programa acesse: www.receita.fazenda.gov.br

Principal fonte de pesquisa: Receita Federal