

TRIBUTAÇÃO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

E-BOOK

ALEXANDRE RORATO

ÍNDICE:

TRIBUTAÇÃO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....	2
IMPOSTO DE RENDA SOBRE LUCRO IMOBILIÁRIO	3
MP DO BEM	4
ISENÇÕES QUANDO DA UTILIZAÇÃO EM 180 DIAS	5
OUTRAS DEDUÇÕES	7
CONCLUSÃO	7

TRIBUTAÇÃO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS



Uma dúvida que constantemente temos na hora da compra ou venda de um imóvel, é sobre os custos que teremos nessa transação, e muitas vezes nos esquecemos do imposto devido, o que pode alterar consideravelmente o valor final dessa transação.

Por isso é muito importante estar ciente na hora da negociação dos valores incidentes, e não deixar para a hora de fazer a sua declaração de Renda, pois aí é que acontece as grandes surpresas, que muitas vezes criam muitas dores de cabeça.

Portanto dependendo da sua situação se está comprando para moradia, ou trocando por outra ou é um investidos de imóveis, saiba que para cada uma dessas situações existe formas de pagar ou não um imposto mais justo.

Para isso elaboramos esse e-book com todas as informações para você saber a melhor e mais segura de fazer um negócio imobiliário e pagar o imposto justo dessa operação.

O primeiro passo a ser tomado, é ter todas as informações do bem, qual o valor declarado no Imposto de Renda, data da compra mediante o documento de escritura da compra e venda.

No Brasil temos um emaranhado de normas, que muitas vezes, passam despercebidas por nós, resultando recolhimento de tributos indevidos ou ainda de forma equivocada nas transações imobiliárias, abaixo segue tabela da tributação e os limites de ganho de capital.

IMPOSTO DE RENDA SOBRE LUCRO IMOBILIÁRIO



Esse imposto é cobrado sempre que a Receita constata que o vendedor obteve lucro com uma negociação de compra e venda de imóvel.

Alíquotas	Base de cálculo sobre a parcela de ganhos
15%	Até R\$ 5.000.000,00
17,5%	De R\$ 5.000.000,00 até R\$ 10.000.000,00
22,5%	Acima de R\$ 30.000.000,00

A alíquota do Imposto de Renda sobre Lucro Imobiliário é de acordo com a tabela acima, onde a maioria enquadra nos 15% para pessoas físicas sobre o ganho financeiro da negociação.

Caso o vendedor seja pessoa jurídica, o índice vai variar de acordo com o regime tributário adotado pela empresa.

MP DO BEM



Os imóveis de propriedade das pessoas físicas são registrados e mantidos na declaração de bens do Imposto de Renda, pelos seus valores de aquisição em reais, atualizados até 1º de janeiro de 1996 e, para os imóveis comprados após essa data, pelo valor histórico de aquisição.

O congelamento por quase dez anos do custo em reais gerou uma grave distorção entre o valor patrimonial declarado e o valor real de mercado, com a consequência de justificar a apuração de ganho de capital fictício, uma vez que dissociado de efetiva valorização desses bens.

Com a edição da denominada “MP do Bem”, o Governo Federal corrigiu parcialmente essa distorção, a que apresentaremos aqui abaixo oportunizando aos contribuintes que se enquadram nas hipóteses de isenção de imposto, sobre os valores correspondentes ao ganho de capital em determinadas transações imobiliárias.

1º - Na alienação de qualquer imóvel que tenha o valor não superior a R\$ 35.000,00.

2º - Na alienação do único imóvel de titularidade do contribuinte, possuído individualmente, em condomínio ou comunhão e que tenha sido alienado por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00.

Independentemente de ser 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.

3° - Na alienação de imóvel residencial, de contribuinte pessoa física residente no País, desde que o beneficiário adquira outro imóvel residencial com o produto da venda, no prazo de **cento e oitenta dias** contados da celebração do contrato.

A partir de 16/06/2005, ganho auferido por pessoa física residente no Brasil na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de **180 dias** contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóvel residenciais localizados no País, a opção pela isenção de que trata este item é irretratável e o contribuinte deve informá-la nos respectivo Demonstrativo da apuração dos ganhos de capital da declaração de ajuste anual.

ISENÇÕES QUANDO DA UTILIZAÇÃO EM 180 DIAS



A contagem do prazo de 180 dias inclui a data da celebração do contrato, no caso de venda de mais de 1 imóvel, o prazo de 180 dias é contratado a partir da data de celebração do contrato relativo à primeira operação.

O contribuinte só poderá usar esse benefício 1 vez a cada 5 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 imóvel residencial, à 1ª operação de venda com o referido benefício.

Importante ressaltar que para a utilização desta hipótese de isenção, o valor integral do ganho de capital deverá ser aplicado na compra de outro imóvel residencial.

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.

Exemplo:

Valor de venda R\$ 280.000,00

Corretagem R\$ 10.000,00

Valor líquido para ser utilizado é de R\$ 270.000,00

A isenção aplica-se, inclusive ao contratos de permuta de imóveis residenciais com ou sem **torga (valor em espécie da diferença dos imóveis permutados)**.

4º - A isenção sobre o ganho de capital na venda de imóveis adquiridos até 1969, fica os proprietários isentos do recolhimento, observando-se que, para os imóveis adquiridos nos anos seguintes, deverá ser aplicada tabela regressiva de alíquota, conforme determina o artigo 139 do Decreto 3.000 de 1999, conforme segue abaixo:

Ano aquisição	Redução %	Ano aquisição	Redução %
Até 1969	100	1979	50
1970	95	1980	45
1971	90	1981	40
1972	85	1982	35
1973	80	1983	30
1974	75	1984	25
1975	70	1985	20
1976	65	1986	15
1977	60	1987	10
1978	55	1988	5

OUTRAS DEDUÇÕES

Outra possibilidade de reduzir a carga tributária na transação imobiliária se dá quando o proprietário do imóvel acrescenta ao custo do imóvel as benfeitorias realizadas, reformas e ampliações, pinturas, inclusive cabe até incluir o custo anual do IPTU, abatendo esses valores ao ganho de capital na incidência do Imposto de Renda quando de sua venda, tudo comprovado através da apresentação das respectivas Notas Fiscais.

CONCLUSÃO

Portanto a incidência ou não de Impostos nas transações imobiliárias, podem determinar uma boa ou má negociação não esqueça, antes de vender ou comprar seu imóvel, verifique toda a documentação inerente à negociação, através de um corretor de imóveis habilitado, bem como analise a incidência do Imposto de Renda sobre o ganho de capital na respectiva venda, com um contador especializado, evitando recolhimento de tributos indevidamente.

E se ainda persistir alguma dúvida, fique à vontade para perguntar.



Me Acompanhe

Facebook: <https://www.facebook.com/alexrorato8/>

Instagram: <https://www.instagram.com/alexrorato/>

YouTube: <https://bit.ly/2kSVeW5>