

Tributação do lucro imobiliário na alienação de imóvel

*João dos Santos**

1. Os imóveis de propriedade das pessoas físicas são registrados e mantidos na declaração de bens que integra a declaração de ajuste anual do Imposto de Renda [1] por 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 mais de dez anos do custo expresso 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.

Esse ganho de capital fica então sujeito à tributação e ao pagamento de Imposto de Renda quando da alienação do imóvel, sob a rubrica de lucro imobiliário [2] .

Evidentemente, a expectativa de tributação desses ganhos inapropriáveis pelo contribuinte é um dos motivos de retração do mercado imobiliário em geral, fator de desestímulo

* - Contador em Iguatemi - Paraná. E-mail jwcalculos@gmail.com

à venda de imóveis usados e dificultador da melhoria do padrão de moradia e de ascensão ao mercado de imóveis novos.

Isso influi direta e negativamente no crescimento da indústria da construção civil inibindo o enfrentamento do enorme déficit habitacional brasileiro, a criação de novos empregos e o aquecimento de setores correlatos da economia, com efeitos prejudiciais ao desenvolvimento econômico e social do País.

Com a edição da denominada “MP do Bem” [3] o Governo Federal corrigiu parcialmente essa distorção, adotando as seguintes medidas:

Isenção para o ganho de capital auferido na alienação de imóveis de pequeno valor, assim consideradas aqueles com preço de até R\$ 35.000,00;

Redução do ganho de capital apurado, base de cálculo do imposto, em 0,35% para cada mês de manutenção da propriedade pelo contribuinte;

Isenção para o ganho de capital auferido na venda de imóvel residencial quando o produto dessa venda destinar-se à aquisição, em cento e oitenta dias, de outro imóvel residencial.

Essas alterações atingiram os pontos mais sensíveis do mercado imobiliário.

De um lado, proporcionará a realização de negócios com imóveis destinados a famílias de renda inferior a cinco salários mínimos, faixa que concentra dramático déficit de unidades. De

outro lado, a redução do ganho de capital tributável relativa ao tempo decorrido, embora não tenha recuperado integralmente a inflação do período, poderá mostrar-se suficiente para estimular a volta do investidor ao mercado.

Acresce a isso tudo que a isenção do imposto na venda e posterior aquisição de imóvel residencial, aliada à manutenção da isenção sobre o lucro imobiliário auferido na venda do único imóvel residencial parecem capazes de provocar o reaquecimento do mercado ordinário de imóveis, com saudável repercussão no mercado de imóveis novos.

2. Após a Medida Provisória nº 252, de 15 de junho 2005, a tributação do lucro imobiliário, regulamentada pelos artigos 117 a 142 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, passou a vigor com as seguintes características básicas:

O lucro imobiliário é o total da diferença positiva entre o valor de alienação e o custo de aquisição do bem imóvel.

Essa diferença positiva é considerada ganho de capital, tributável pelo Imposto de Renda no próprio mês em que foi auferida, à alíquota de 15% (quinze por cento), de forma definitiva, ou seja, não integra a base de cálculo do imposto na declaração de rendimentos, nem pode ser deduzido do devido na declaração.

Valor de alienação é o preço contratado na venda ou na cessão de direitos, no caso de permuta, o valor da torna, se houver. Nas operações não expressas em dinheiro é o valor de mercado do bem. Na alienação com transferência de saldo devedor de financiamento ou consórcio é o valor efetivamente recebido.

Para os efeitos legais, considera-se alienação a compra e venda, permuta, desapropriação, dação em pagamento, outorga de procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos, adjudicação, transmissão 'causa mortis', doação, adiantamento de legítima, atribuição decorrente da dissolução conjugal ou de união estável etc.

Custo de Aquisição é o valor de compra exposto em reais na declaração de ajuste anual. Na ausência de pagamento, será considerado o valor de transmissão utilizado para cálculo do ganho de capital pelo alienante anterior ou, ainda, o valor de mercado corrente na data da aquisição.

Para os imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1991, o custo de aquisição é o valor de mercado avaliado e informado na declaração de ajuste anual do exercício 1992, ano calendário 1991, atualizado até 1º de janeiro de 1996.

Para os imóveis adquiridos entre 1º de janeiro de 1992 e 31 de dezembro de 1995, o custo de aquisição corresponde ao valor da aquisição atualizado de acordo com a 'Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos' anexa à IN SRF nº 84/2001 e para os adquiridos a partir de 1º de janeiro de 1996 é o valor da aquisição sem qualquer atualização monetária.

Ao custo de aquisição poderão ser acrescidos os dispêndios com a construção, ampliação, reforma e outras pequenas obras como pinturas, pisos, encanamentos etc.; os gastos com a demolição de prédio, como condição para a alienação do imóvel; as despesas de corretagem suportadas para a aquisição; o valor da contribuição de melhoria; o laudêmio pago; os juros e acréscimos legais

pagos para a aquisição etc., quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na declaração de ajuste anual.

O ganho de capital constitui a base de cálculo para a tributação do imposto de renda, podendo ser ajustado pelas seguintes reduções admitidas pela legislação vigente:

Na alienação de imóvel realizada por pessoa física residente no País aplicar-se-á fator de redução do ganho de capital apurado de 0,35% para cada mês decorrido entre a data da aquisição e a da alienação, desde 1º de janeiro de 1996, inclusive para os imóveis adquiridos antes de 31 de dezembro de 1995, sem prejuízo do aproveitamento da redução seguinte.

Na alienação de imóvel adquirido até 31 de dezembro de 1988, será aplicado percentual redutor fixo de 5% ao ano, determinado em função do ano de aquisição, conforme tabela:

Ano de aquisição	Redução %	Ano de 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

Finalmente, estará isento de tributação pelo imposto de renda o ganho de capital apurado na alienação de:

Qualquer imóvel adquirido até 1969;

Qualquer imóvel com preço de venda até R\$ 35.000,00;

Único imóvel que o titular possua, individualmente, em condomínio ou comunhão, alienado por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais);

imóvel residencial, por pessoa física residente no País, desde que o beneficiário adquira com o produto da venda, outro imóvel residencial no prazo de cento e oitenta dias contados da celebração do contrato. A inobservância dessa condição importará no pagamento do imposto devido acrescido de juros de mora, calculados a partir do segundo mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido até trinta dias após a expiração do prazo e multa, de mora ou de ofício, se o imposto não for pago.

O contribuinte somente poderá usufruir as duas últimas isenções uma vez a cada cinco anos.

[1] Como parte integrante da declaração de rendimentos, a pessoa física apresentará relação pormenorizada dos bens imóveis e móveis e direitos que, no País ou no exterior, constituam o seu patrimônio e o de seus dependentes, em 31 de dezembro do ano-calendário, bem como os

bens e direitos adquiridos e alienados no mesmo ano. (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, art. 798. Lei nº 9.250, de 1995, art. 25).

[2] Está sujeita ao pagamento do imposto de que trata este Título a pessoa física que auferir ganhos de capital na alienação de bens ou direitos de qualquer natureza (Decreto nº 3.000/99, art. 117, Lei nº 7.713, de 1988, arts. 2º e 3º, § 2º, e Lei nº 8.981, de 1995, art. 21).

[3] Medida Provisória nº 252, de 15 de junho 2005.