A partir desta terça-feira (24) até 16 de dezembro, os contribuintes poderão atualizar o valor do imóvel na declaração do Imposto de Renda em troca do pagamento imediato do tributo com alíquotas reduzidas. A Receita Federal publicou uma instrução normativa que regulamenta a possibilidade, autorizada pela Lei 14.973, que estabeleceu a reoneração gradual da folha de pagamento até 2027.

Até agora, a legislação não permitia a atualização do valor de compra dos imóveis na declaração do Imposto de Renda, exceto nos casos de reforma e ampliação devidamente comprovados. A nova lei permite a atualização do valor na declaração, recolhendo o tributo sobre o ganho de valor antecipadamente, com alíquotas reduzidas.

A medida beneficia tanto pessoas físicas como empresas, mas só é vantajosa para quem pretende vender o imóvel no médio e no longo prazo. Para a pessoa física, será aplicada uma alíquota de 4% de Imposto de Renda sobre a diferença do valor de compra do imóvel e o valor atualizado. As empresas pagarão 6% de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e 4% de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Atualmente, as pessoas físicas pagam de 15% a 22,5% de Imposto de Renda sobre o ganho de capital (valorização do bem ao longo do tempo) no momento da venda do imóvel. As pessoas jurídicas geralmente pagam 15% de IRPJ e 9% de CSLL, totalizando 24%, mas a soma dos dois tributos pode atingir 34%, dependendo do regime de tributação da empresa.

Dedução

As alíquotas cobradas na venda do imóvel não mudaram. No entanto, a Receita permitirá que quem atualizou o valor do imóvel na declaração deduza, da base de cálculo, a diferença entre o montante atualizado e o montante antes da atualização. Isso resulta em pagamento de menos tributos para quem aproveitou o benefício.

Quem vender o imóvel até três anos após a atualização não poderá deduzir nada. A partir do quarto ano, a parcela a ser descontada aumenta oito pontos percentuais ao ano sobre o valor da diferença – entre o valor atualizado e antes da atualização – até atingir 100% depois de 15 anos. Somente a partir do 16º ano, a dedução será total. Na prática, o benefício será

proveitoso apenas para quem trocar de imóvel a partir do nono ou do décimo ano após a atualização.

Procedimento

Os interessados em atualizar o valor do imóvel na declaração deverão apresentar a Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis (Dabim). O documento está disponível a partir desta terça-feira no Centro Virtual de Atendimento (e-CAC) da Receita Federal.

O projeto de lei do Orçamento de 2025, enviado ao Congresso no fim de agosto, não prevê quanto o governo pode arrecadar com a antecipação de tributos. Segundo o governo, não foi possível fazer os cálculos porque o impacto sobre os cofres federais dependeria da velocidade da equipe econômica em regulamentar a medida.

Wellton Máximo – Repórter da Agência Brasil
Publicada em 24/09/2024 – 21:07
Brasília
Edição:
Sabrina Craide
Agência Brasil