



## Na Mídia

13/10/2024 | [Gazeta do Povo](#)

**Contribuinte pode atualizar valor do imóvel, mas tem de pagar IR até 16/12.**

## Veja regras

Vandré Kramer



*Preços de imóveis deve subir após transição para novo sistema de impostos, segundo entidades do setor | Foto: Gerson Klaina/Arquivo/Gazeta do Povo/Arquivo*

Uma das principais preocupações ao vender um imóvel é o valor dos impostos a serem pagos. Buscando aumentar a arrecadação e reduzir o déficit público, o governo autorizou temporariamente a atualização dos valores dos imóveis na Declaração de Ajuste Anual (DAA), que deve ser entregue pelas pessoas físicas entre março e maio do próximo ano.

No entanto, quem aderir à medida precisará antecipar o pagamento do Imposto de Renda até 16 de dezembro deste ano. As alíquotas sobre o ganho de capital na venda do imóvel serão menores do que as aplicadas normalmente.

**"É uma opção disponível ao contribuinte. Não é obrigatória", ressalta o tributarista Roberto Casarini, sócio da Demarest Advogados.**

As pessoas físicas que atualizarem o valor dos imóveis pagarão uma alíquota definitiva de 4% de Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) sobre o ganho de capital com a atualização.

Por exemplo, se o valor de um imóvel é de R\$ 400 mil na declaração do IR e o contribuinte optar por atualizá-lo para R\$ 500 mil, terá de pagar 4% de imposto sobre a diferença de R\$ 100 mil. Além disso, não haverá pagamento adicional caso o contribuinte mantenha o imóvel por 15 anos.

Caso o imóvel com valor atualizado – seja ele empresarial ou de pessoa física – seja vendido antes do prazo de 15 anos, o cálculo do ganho de capital será ajustado proporcionalmente ao tempo desde a atualização. O percentual começa em 0% para vendas em até 36 meses e aumenta gradualmente até 100% após 180 meses.

A medida faz parte dos esforços do governo para aumentar a arrecadação e tentar cumprir as metas fiscais de 2024. Ela também serve para compensar a desoneração da folha de pagamento de 17 setores da economia e dos municípios. A partir do próximo ano, haverá uma reoneração gradual da folha salarial, que se estenderá até 2027.

Atualmente, a desoneração substitui a contribuição previdenciária patronal de 20% sobre a folha de pagamento por uma taxa que varia entre 1% e 4,5% da receita bruta. A partir de 2025, as empresas passarão a ser tributadas de forma híbrida: uma parte sobre a folha salarial e outra sobre o faturamento.

Atualização do valor do imóvel permitida pela Receita pode facilitar regularização, avaliam advogados

O tributarista Eduardo Natal, sócio do Natal & Manssur Advogados e presidente do Comitê de Transação Tributária da Associação Brasileira da Advocacia Tributária (Abat), vê simplicidade e atratividade nas condições oferecidas.

“Há a possibilidade de regularizar situações patrimoniais com alíquotas mais acessíveis, sem os tradicionais fatores de redução aplicáveis ao regime geral de ganho de capital.”

Outro tributarista, Fábio Jogo, do F. Jogo & Advogados Associados, explica que a correção monetária do imóvel, antes não permitida, poderá agora ser incluída. “Essa medida reduzirá o imposto a ser pago na venda futura do imóvel”, afirma.

Jogo também destaca que aqueles que planejam manter seus imóveis por longo prazo (15 anos ou mais) pagarão menos imposto na venda futura devido à correção do valor de compra.

“Isso oferece uma vantagem significativa para quem pretende manter o imóvel, evitando o aumento da carga tributária associada ao ganho de capital sem correção”, acrescenta.

Questões financeiras e tempo pesam na decisão de antecipar imposto sobre imóveis

**Casarini, da Demarest Advogados, faz outra análise e aponta que a normativa da Receita Federal acrescentou mais complexidade aos negócios tributários. Ele destaca que os interessados terão que avaliar caso a caso se a antecipação do pagamento do imposto compensará. “Ter a certeza em relação ao momento da venda é um fator imponderável”, diz.**

**Outro aspecto a ser considerado, segundo o sócio da Demarest, é a situação econômica no momento da venda. “Quem conseguir prever isso terá uma vantagem.” É consenso entre executivos e analistas de mercado que a economia brasileira não oferece previsibilidade.**

**Casarini também menciona que dois fatores que deveriam ser incluídos na análise sobre a compensação da antecipação do pagamento do imposto são as expectativas em relação à inflação e à taxa de juros no longo prazo.**

As previsões do mercado financeiro, divulgadas semanalmente pelo boletim Focus do Banco Central, indicam que a Selic deve estar em 9% no fim de 2028. No início do ano, a expectativa era de 8,5% e, em março, chegou a 8,25%. Já as projeções para o IPCA indicam uma alta média de preços de 3,5% para aquele ano.

Em meio às dúvidas sobre os impactos da medida, há uma certeza: o governo deve ser um dos principais beneficiários, com a antecipação de receita.

Como vai funcionar a atualização do imóvel para as empresas

Para pessoas jurídicas, a atualização dos imóveis no ativo não circulante dos balanços, que geralmente incluem itens que a empresa não pretende vender no curto prazo, será tributada em 6% de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e 4% de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) sobre a diferença.

Sem a opção pela antecipação com alíquota reduzida, a taxaço pode chegar a 34% do valor do bem.

A tributarista Salwa Nessrallah, membro da Comissão de Direito Tributário da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) em Ribeirão Preto (SP), destaca que as empresas devem observar que, segundo a Receita Federal, os valores atualizados não podem ser usados como despesas de depreciação para fins tributários.