O ESTADO DE S.PAULO
Publicado em 20/09/2024 - 06:00

Dono poderá atualizar valor de imóvel e pagar tributo com desconto

Tributos Transações imobiliárias

Contribuinte que atualizar valor do imóvel em 90 dias vai pagar menos imposto na venda

Possibilidade consta em lei sancionada no início da semana que prevê a desoneração da folha de pagamentos

DANIEL WETERMAN
BRASÍLIA

Empresas e pessoas físicas poderão atualizar o valor de seus imóveis até dezembro deste ano e pagar um imposto menor na venda e na transferência desses bens. A proposta foi sancionada na última segunda-feira como uma das medidas de compensação da desoneração da folha de pagamentos de 17 setores da economia e de municípios.

A mudança atinge donos de imóveis que terão um abatimento do imposto, mas será necessário quitar o tributo nos próximos 90 dias. Além disso, o impacto é gradual e a redução só será totalmente aproveitada se o imóvel for vendido daqui a 15 anos ou mais.

A regra também beneficia o governo, que pode ter uma arrecadação extra em 2024, ajudando na meta de zerar o déficit público neste ano. O Executivo não divulgou quanto pretende arrecadar com a medida, alegando que o valor depende da adesão dos contribuintes. Procurados, o Ministério da Fazenda e a Receita Federal não comentaram.

Atualmente, pessoas físicas pagam de 15% a 22,5% de Imposto de Renda sobre a valorização do imóvel quando vendem os bens – 15% valem para ganhos de até R$ 5 milhões. A tributação é cobrada sobre o ganho de capital, ou seja, sobre a diferença entre o valor do imóvel de quando foi comprado e o de quando foi vendido. Para as empresas, o Imposto de Renda é de 15% (podendo ter um adicional de 10% dependendo do porte), além da cobrança de mais 9% a título de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) – somando uma carga de 34%.

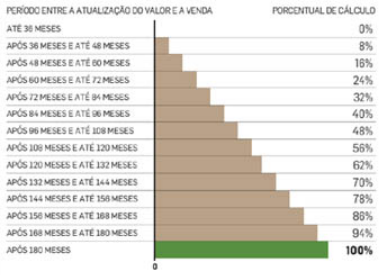
Com a atualização, as pessoas físicas pagarão 4% sobre a valorização do imóvel nos próximos 90 dias. As empresas, por sua vez, vão pagar 6%, de Imposto de Renda, e 4% de CSLL. A quitação terá de ser feita nos próximos 90 dias, independentemente de quando for efetuada a venda. Ao aderir ao benefício, o contribuinte poderá ter um desconto no tributo quando o bem for negociado de fato.

A adesão ao dispositivo é opcional. Se não for feita nos próximos 3 meses, o imposto não é reduzido e a alíquota será cobrada normalmente na transação. "A ideia é trazer receita para a União e (*oferecer*) uma tributação vantajosa para aqueles que desejam fazer esse tipo de atualização, o que hoje é vetado e só acontece no momento da alienação (*transferência*)", diz o advogado tributarista e professor do Centro Universitário do Pará (Cesupa) Carlos Schenato.

CÁLCULO. A lei muda a forma de cálculo do ganho de capital que serve como base para a cobrança do imposto. A alíquota do Imposto de Renda não muda. Com o passar dos anos, porém, a base tributável ficará menor e, consequentemente, o valor efetivo do tributo diminuirá.

MENOS IMPOSTO

Ganho de capital será calculado com fator redutor



FÓRMULA APLICADA: GANHO DE CAPITAL = VALOR DA ALIENAÇÃO - [CUSTO DO BEM IMÓVEL ANTES DA ATUALIZAÇÃO + (DIFERENCIAL DE CUSTO TRIBUTADO A TÍTULO DE ATUALIZAÇÃO X % PROPORCIONAL AO TEMPO ENTRE A ATUALIZAÇÃO E A VENDA)]

FONTE: LEI Nº 14.973, DE 16 DE SETEMBRO DE 2024 / INFOGRÁFICO: ESTADÃO

> ***"A ideia é trazer receita para a União e uma tributação vantajosa para quem deseja fazer esse tipo de atualização, o que hoje é vetado"***
> **Carlos Schenato**
> **Advogado tributarista**

> ***"O prazo é curto e é preciso ver se elas estarão atentas a isso e se vão aderir"***
> **Eduardo Natal**
> **Presidente do Abat**

O impacto da redução será integral se a pessoa ou a empresa vender o imóvel daqui a 15 anos ou mais. Se vender antes, o desconto será menor. A redução só começa a ser aplicada se a venda ocorrer três anos após a atualização. Quanto mais a pessoa demorar para transferir o bem, menos imposto ela pagará.

"A redução da tributação é o grande atrativo para que os contribuintes se sintam estimulados a fazer essa atualização. A lei privilegia as pessoas que ficam com os seus imóveis durante vários anos, principalmente acima de 15 anos", afirma a advogada tributarista Mariana Ferreira. "Não é um mecanismo para aqueles investidores que compram e vendem imóveis para fazer disso um ganho."

A Receita ainda deverá divulgar os prazos e os procedimentos para fazer a atualização dos valores dos imóveis. O prazo de 90 dias, porém, termina em 15 de dezembro. O Fisco ainda não se pronunciou sobre quando fará a regulamentação.

"Não sei até que ponto as pessoas estão dispostas a pagar impostos no Brasil. O prazo é curto e é preciso ver se elas estarão atentas a isso e se vão aderir", diz Eduardo Natal, presidente do Comitê de Transação Tributária da Associação Brasileira da Advocacia Tributária (Abat).

DESONERAÇÃO. A nova regra sobre a cobrança de impostos na venda de imóveis está na lei que trata da desoneração da folha de pagamentos. Instituída em 2011, a medida vale para os 17 setores mais intensivos em mão de obra no País. Juntos, eles incluem milhares de empresas que empregam 9 milhões de pessoas. A medida substitui a contribuição previdenciária patronal de 20% incidente sobre a folha de salários por alíquotas de 1% a 4,5% sobre a receita bruta. ●

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Estado de S. Paulo

Seção: Economia e Negócios **Caderno:** b **Pagina:** 2

Copyright © Clipclap 2025.