

## Saiba quando é viável atualizar valor de imóvel



Com a mudança, alíquota da tributação sobre o ganho de capital na venda de um imóvel pode cair de 15% para 4%.

# Lei autoriza atualização de valor de imóveis no IR

Medida permite a redução da carga de impostos sobre o ganho de capital na venda de imóveis

**DA REDAÇÃO**  
Sancionada em 16 de setembro, a Lei Federal 14.973 passou a permitir que pessoas físicas e jurídicas atualizem o valor de seus bens imóveis para o valor de mercado nas declarações de Imposto de Renda. Até então, isso não era autorizado pela Receita Federal.

Essa medida permite a redução da carga de impostos sobre o ganho de capital na venda de imóveis, conhecido como "lucro imobiliário". Com essa mudança, a alíquota da tributação sobre o ganho de capital pode cair de 15% para 4%. No caso de pessoas físicas residentes no Brasil, é possível optar por atualizar o valor de imóveis já declarados na Declaração de Ajuste Anual (DAA) à Receita Federal, adequando-os ao valor de mercado.

"Vamos considerar um imóvel comprado por R\$ 500 mil e vendido por R\$ 2 milhões. Pela regra atual, o proprietário teria que pagar 15% de Imposto de Renda sobre a diferença de R\$ 1,5 milhão, resultando em um imposto de R\$ 225 mil. Com a nova regra, o dono poderia atualizar o valor do imóvel para R\$ 2 milhões antes da venda, pagando apenas 4% sobre o valor da atualização, resultando em um imposto de R\$ 60 mil", explica Rodolfo Lancha, especialista em tributação. Já para pessoas jurídicas, as empre-

sas poderão ajustar o valor dos imóveis que constam no ativo permanente de seus balanços patrimoniais para o valor de mercado. A diferença será tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) à alíquota de 6% e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) à alíquota de 4%, resultando em uma tributação total de 10%.

"A vantagem da medida é permitir uma tributação reduzida quando da futura alienação do imóvel, quando o ganho de capital seria tributado entre 15% e 22,5% a título de Imposto de Renda para pessoas físicas e entre 15% e 34% para pessoas jurídicas", pontua Lancha.

O especialista afirma, contudo, que o benefício integral da medida só é alcançado nos casos em que o imóvel vier a ser alienado após 15 anos (a partir da atualização do valor), "pois antes deste prazo ainda haverá uma tributação parcial sobre o ganho de capital, de acordo com uma tabela de cálculo trazida no texto da norma". A medida foi regulamentada pela Instrução Normativa RFB nº 2.222/2024 e a atualização dos imóveis poderá ser feita até 16 de dezembro de 2024.

#### VANTAGENS E DESVANTAGENS

Segundo Rodolfo Lancha, a atualiza-

ção do valor do imóvel vale a pena quando o contribuinte tiver intenção de alienar o bem no longo prazo, preferencialmente após 15 anos, "pois neste caso ele terá o benefício integral da medida, que é evitar a tributação tradicional sobre o ganho de capital substituindo-a por uma tributação reduzida de 4%. Também é importante considerar que o contribuinte deve priorizar seus imóveis que estejam com valores mais defasados em relação aos valores de mercado".

No entanto, o especialista faz uma ressalva. "A medida não é interessante quando o contribuinte pretende negociar o imóvel no curto prazo, pois além de recolher a tributação de 4% agora em 2024, ele ainda deverá recolher uma parcela substancial de Imposto de Renda quando efetivar a venda", avisa. "Por exemplo, caso a venda ocorra em até 36 meses a partir da atualização dos valores, a tributação tradicional será mantida, ou seja, o contribuinte não terá qualquer benefício com a medida. Outro ponto que as pessoas físicas devem considerar é o tempo de propriedade do imóvel, pois atualmente já existem reduções significativas no cálculo do Imposto de Renda para imóveis adquiridos há mais tempo", completa Lancha.

#### PROCEDIMENTO

De acordo com a nova lei, o prazo para optar pela tributação e realizar o pagamento do imposto será definido pela Receita Federal. Além disso, é preciso ficar atento à quitação, que deverá ser feita em até 90 dias a partir da publicação da lei.

#### CONTRA FRAUDES

Especialista em tributação, Rodolfo Lancha afirma que a Receita Federal criou regras bastante claras para garantir que a medida seja corretamente utilizada pelos contribuintes, incluindo uma obrigação eletrônica batizada de Dabim (Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis), que deverá ser preenchida no Centro Virtual de Atendimento e-CAAC no site da Receita Federal, informando a identificação completa do declarante e dos imóveis que receberão a atualização de valores. Essa atualização só será aceita mediante o pagamento do Imposto de Renda e da Contribuição Social, se for o caso.



Rodolfo Lancha: vantagem da medida é permitir uma tributação reduzida quando da futura alienação do imóvel

**Veículo:** Impresso -> Jornal -> Jornal A Tribuna - Santos/SP

**Seção:** Especial **Caderno:** C **Página:** 16