

Tributação Mudança de regra

Receita amplia isenção de Imposto de Renda na venda de imóvel

Benefício fiscal vai valer para contribuinte que comprar nova casa antes de vender a atual e usar os recursos para quitar financiamento imobiliário anterior

LORENNA RODRIGUES
GUILHERME PIMENTA
BRASILIA

Quem vende um imóvel passou a ter mais uma alternativa para ficar livre do Imposto de Renda sobre o que lucrou com o negócio. Sem alarde, a Receita Federal publicou norma que autoriza a isenção do tributo para quem utilizar os recursos dessa venda para quitar, total ou parcialmente, financiamentos imobiliários contratados anteriormente. Para ter direito ao benefício, a quitação deve ser feita em até seis meses após a venda do primeiro imóvel.

Em regra, quem vende um imóvel paga alíquota de 15% a 22% sobre o ganho de capital, ou seja, a diferença entre o que pagou e quanto recebeu pela venda da casa ou apartamento. Em 2005, para estimular a construção civil e o setor imobiliário, o governo isentou do IR sobre ganho de capital quem usasse o dinheiro, em até seis meses, para comprar um novo imóvel.

A Receita, porém, exigia que o novo contrato fosse firmado só depois da venda do primeiro imóvel para conceder o benefício. Isso levou muitos contribuintes a procurarem a Justiça

O que vai mudar

● **Como era antes**
O contribuinte era obrigado, primeiro, a vender seu imóvel para depois comprar um outro em até 6 meses, se quisesse aproveitar a isenção

● **Como fica agora**
A Receita passou a aceitar que o contribuinte compre primeiro um novo imóvel e, apenas depois, realize a venda do que ele possui e use os recursos para quitar a dívida anterior

para não pagar o tributo na quitação de um imóvel financiado anteriormente – pedidos que vinham sendo atendidos por juízes.

“A maioria das pessoas, quando vende um imóvel, é para comprar outro para morar. Difícil, alguém vende a casa antes de comprar outra, porque não quer ficar sem ter onde morar”, explica o advogado Luca Salvioni, sócio da área tributária do Cascione Advogados.

Além de beneficiar pessoas físicas, a mudança pode ajudar a aquecer o mercado imobiliário. O presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Cons-

trução (CBIC), José Carlos Martins, afirmou que a medida é “extremamente positiva” e tende a auxiliar no impulso da recuperação do setor. “O governo abre a possibilidade para usar o ganho de capital de outras formas.”

Por outro lado, ele tem preocupação com o descasamento da capacidade de compra das famílias com o preço de venda dos imóveis, tendo em vista que a inflação do setor foi superior à inflação geral.

Já a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) diz que a medida é benéfica aos contribuintes, “pois apresenta mais uma possibilidade de isenção no ganho de capital na venda de imóveis”. “Porém, também seria necessário a adoção de mais medidas a favor do contribuinte que compra imóveis, uma delas seria a possibilidade de usar os juros do financiamento na dedução do IRPF.”

Procurada, a Receita afirma que o “reconhecimento da isenção foi feito com base em jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça (STJ)”. ●

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

Seção: Economia Caderno: B Pagina: 1