

A Receita Federal mudou regras para isenção do IRPF (Imposto de Renda sobre Pessoa Física) na venda de imóvel para a compra de outra residência. Caso haja lucro na operação, a pessoa física terá isenção para quitar, total ou parcialmente, o financiamento imobiliário contratado anteriormente para pagar o último imóvel. A regra da Receita estabelece que quem vende um imóvel paga alíquota de 15% a 22% sobre o ganho de capital. A isenção foi criada em 2005 às pessoas que usam o lucro do negócio para trocar o imóvel em até 6 meses. Agora, também será possível utilizar o valor da isenção para abate...

A Receita Federal publicou a mudança em 16 de março deste ano, quando as declarações já tinham iniciado. O prazo termina em 29 de abril de 2022. Eis a íntegra das alterações (166 KB). Leia a instrução normativa completa (288 KB). O contribuinte só poderá ter o benefício da isenção na venda de um imóvel uma vez a cada 5 anos. A aquisição terá que ser feita em até 6 meses depois da venda do imóvel.

COMO DECLARAR NO IMPOSTO DE RENDA:

- incluí-lo na ficha de “Bens e Direitos”. É preciso selecionar o código do bem (número 11, para apartamento, número 12, para casa e número 13, para terreno);
- preencher os dados no item “Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital da declaração”. É preciso preencher dados sobre a transação financeira, como meio de pagamento ou valor de custo. Também é necessário informar o comprador do imóvel para o Fisco analisar eventuais inconsistências;
- a Receita calcula se houve ganho para o contribuinte na venda, o chamado lucro imobiliário. Se houve prejuízo, nenhum imposto é devido;
- Bens adquiridos antes de 1969 dispensam pagamento do imposto de renda por ganho de capital.

SAIBA QUEM TEM DIREITO A ISENÇÃO:

- quem fez contratos de permuta de imóveis residenciais;
- quem vendeu ou adquiriu imóvel em construção ou na planta;
- quem vendeu imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, o débito remanescente de financiamento imobiliário já possuído pelo contribuinte.

SAIBA QUEM NÃO TEM DIREITO A ISENÇÃO:

- quem vendeu ou adquiriu um terreno;
- quem adquiriu vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.

A Receita Federal também estabeleceu que, no caso da venda de mais de um imóvel, o prazo de 6 meses passa a contar da data inicial do contrato relativo à 1ª operação.

Sandra Batista, perita contábil sócia da Primazia Academia de Perícia, disse que a nova possibilidade de isenção é para venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante. Ou seja, antes da aquisição nova. Exemplo:

Um contribuinte compra do imóvel residencial “X” financiado em 20 anos no dia 04 de abril de 2019. Vende o imóvel residencial “Z” com ganho de capital no dia 20 de dezembro de 2021 de R\$ 200mil. No dia 4 de março de 2022, o saldo devedor do imóvel “X” é de R\$ 500mil.

“Nesse caso hipotético, haverá a isenção do IR no ganho de capital de R\$ 200mil auferido com a venda do imóvel “Z” (20.dez.2021), pois o valor auferido com a venda foi aplicado na quitação de débito remanescente no prazo inferior a 180 dias contados do dia 4 de março de 2022”, disse a especialista.

LEIA A LEGISLAÇÃO ATUAL:

Art. 2º Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de um imóvel, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias referido no caput deste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à primeira operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A opção pela isenção de que trata este artigo é irrevogável e o contribuinte deverá informá-la no respectivo Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital da Declaração de Ajuste Anual.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo uma vez a cada cinco anos, contados a partir da data da celebração do contrato relativo à operação de venda com o referido benefício ou, no caso de venda de mais de um imóvel residencial, à primeira operação de venda com o referido benefício.

§ 6º Na hipótese do § 1º, estarão isentos somente os ganhos de capital auferidos nas vendas de imóveis residenciais anteriores à primeira aquisição de imóvel residencial.

§ 7º Relativamente às operações realizadas a prestação, aplica-se a isenção de que trata o caput, observado o disposto nos parágrafos precedentes:

I – nas vendas a prestação e nas aquisições à vista, à soma dos valores recebidos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda e até a(s) data(s) da(s) aquisição(ões) do(s) imóvel(is) residencial(is);

II – nas vendas à vista e nas aquisições a prestação, aos valores recebidos à vista e utilizados nos pagamentos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda;

III – nas vendas e aquisições a prestação, à soma dos valores recebidos e utilizados para o pagamento das prestações, ambos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda.

§ 8º Não integram o produto da venda, para efeito do valor a ser utilizado na aquisição de outro imóvel residencial, as despesas de corretagem pagas pelo alienante.

§ 9º Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.

§ 10. O disposto neste artigo aplica-se, inclusive:

I – aos contratos de permuta de imóveis residenciais;

II – à venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta.

III – à venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta; e (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

III – à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante. (Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

§ 11. O disposto neste artigo não se aplica, dentre outros:

II – à venda ou aquisição de terreno;

III – à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.

§ 12. A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I – juros de mora, calculados a partir do segundo mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II – multa de ofício ou de mora calculada a partir do primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até trinta dias após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de que trata o caput deste artigo.

