

## **IR sobre o ganho de capital na venda de imóveis**

*Luiz Gustavo Santana de Carvalho*

*Mestre em direito tributário pela USP*

*Professor-monitor no curso de especialização em direito tributário do IBET*

*Advogado e sócio fundador do escritório Carvalho e Messias Advogados (Maceió, AL)*

*Ex-Procurador Chefe Fiscal do Município de Maceió (AL)*

*Ex-Procurador Geral do Município de Marechal Deodoro (AL)*

*Graduado em direito pela UFAL*

Comprou um imóvel por 100 e vendeu por 150, paga-se o IR (Imposto sobre a renda) sobre o ganho de 50. Em síntese, de forma geral e bem didática, é assim que funciona a regra do IR incidente sobre o ganho de capital auferido na alienação de imóveis.

Mas o direito não é assim tão simples. E o direito tributário não escapa dessa condição. Isto porque há uma série de detalhes a serem observados, especialmente em relação ao tratamento distinto dado às pessoas físicas e jurídicas, bem como às hipóteses de isenção da tributação e às deduções possíveis, dentre outros “detalhes”.

Nos termos da legislação, o ganho de capital corresponde à diferença positiva entre o valor de aquisição do imóvel e o valor da sua alienação. E, uma vez apurada essa diferença positiva, ela deve ser tributada, seja qual for a modalidade de alienação, inclusive doação. Essa regra vale tanto para a pessoa física, como para a pessoa jurídica.

No caso da pessoa jurídica, o ganho de capital nas alienações de bens do ativo permanente e de aplicações em ouro não tributadas como renda variável, corresponde à diferença positiva verificada entre o valor da alienação e o respectivo valor contábil.

Via de regra: (i) o IR sobre o ganho de capital é apurado à alíquota de 15%; (ii) os ganhos devem ser apurados no mês em que forem auferidos e tributados em separado, não integrando a base de cálculo do IR na declaração de rendimentos; (iii) o valor do imposto pago não pode ser deduzido do devido na declaração; (iv) o imposto apurado deve ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao mês em que o ganho for auferido.

Atualmente, fica isento do IR o ganho de capital auferido por pessoa física residente no Brasil na venda de imóvel residencial, desde que o alienante aplique o produto da venda na aquisição também de imóvel residencial localizados no Brasil e no prazo de 180 dias.

Também fica isento do IR o ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de imóveis de pequeno valor, cujo preço unitário de alienação, no mês em que esta se realizar, seja igual ou inferior a R\$ 35 mil.

Ainda, fica isento do IR o ganho de capital auferido na alienação do único imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440 mil, desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.

Na apuração do valor do ganho de capital, pode-se deduzir: (i) a permuta de imóveis sem recebimento de parcela complementar em dinheiro (“torna”), exceto no caso de imóvel rural com benfeitorias; (ii) na alienação de imóvel adquirido até 31/12/88, o valor fixo previsto em lei, que vai de 5% a 100%, a depender do ano da aquisição; (iii) na alienação de imóvel adquirido até 31/12/95, o valor da correção monetária incidente sobre o valor da aquisição do bem, observadas as condições previstas em lei.

Como se vê, há muitas peculiaridades na sistemática de apuração do IR sobre o ganho de capital auferido na alienação de imóveis. Elas merecem atenção e uma análise mais cautelosa, especialmente em mercados de forte expansão imobiliária, como ocorre aqui em Maceió. Por isso, recomenda-se consultar um profissional especializado nessas questões, para que o imposto seja corretamente apurado e pago, nem mais nem menos, evitando-se, assim, os transtornos de um processo de restituição de imposto pago a maior ou de cobrança de saldo não pago com aplicação de multa e juros.

Maceió (AL), 27 de outubro de 2014.

**L. Gustavo Carvalho**

[gustavo@carvalhoemessias.com.br](mailto:gustavo@carvalhoemessias.com.br)