

## Pensando em vender seu imóvel?

### Conheça as principais regras de isenção e redução do imposto de renda sobre ganho de capital

Na alienação de bem imóvel, geralmente, é devido o Imposto de Renda na alíquota de, no mínimo, 15%<sup>1</sup>, sobre o ganho de capital, ou seja, sobre a diferença entre os valores da venda e da aquisição do bem.

A boa notícia é que em determinadas situações é possível obter isenção do imposto, ou, ao menos, a redução de sua incidência.

Seguem, abaixo, as possibilidades de **isenção do IRPF** sobre o ganho de capital:

- Proprietário de um único imóvel com valor de venda de até R\$ 440 mil. Nesta hipótese, caso o proprietário não tenha vendido outro imóvel durante os cinco anos anteriores, estará isento do pagamento do imposto sobre o ganho de capital;
- Aplicação do produto da venda de imóvel residencial na aquisição de outro imóvel residencial, dentro do prazo de 180 dias, independentemente do proprietário ter, ou não, mais de um imóvel. Neste cenário, é importante observar que caso o proprietário utilize somente parte do ganho de capital oriundo da venda, deverá pagar o imposto proporcional sobre a diferença restante. Essa isenção somente poderá ser utilizada uma vez a cada 05 anos;
- Permuta de bens imóveis, sem torna; e
- Alienação de imóvel adquirido antes de 1969.

Não configuradas as hipóteses acima, há, ainda, algumas possibilidades de **redução do encargo tributário**. Vejamos:

- Para quem vender bem imóvel adquirido no período de 1969 a 1988 pagará menos imposto sobre o ganho de capital, de forma progressiva. A redução é de 100% para o ano de 1969, reduzindo 5% esse desconto a cada ano, até chegar a 5% para os imóveis adquiridos em 1988.
- No caso de alienações ocorridas após junho de 2005 o fator de redução é apurado de acordo com fórmula específica do Programa da Receita Federal, para cada situação, a depender do tempo entre a aquisição e a venda.

Por fim, importante mencionar que para a apuração do ganho de capital, o valor de aquisição do imóvel não é corrigido monetariamente. Isto porque, o contribuinte pode (e deveria), a cada ano, agregar ao custo de aquisição do bem imóvel os dispêndios com construção, ampliação, reforma e obras em geral, mediante comprovação documentada, com a devida discriminação na declaração de ajuste anual. Agindo assim, o contribuinte alcançará redução da base de cálculo do imposto de renda sobre o ganho de capital, quando da alienação do seu imóvel.

Inclusive os custos com ITBI, emolumentos cartorários e comissão de corretor também devem ser lançados na declaração de imposto de renda como aumento do custo de aquisição do imóvel, para gerar menor ganho de capital no futuro.

---

<sup>1</sup> Até R\$ 5 milhões: alíquota 15%  
De R\$ 5 a 10 milhões: alíquota 17,5%  
De R\$ 10 a 30 milhões: alíquota 20%  
Acima de 30 milhões: alíquota 22,5%

Dessa forma, antes de realizar uma operação imobiliária, é recomendado que se faça um estudo sobre as possibilidades legais de isenção ou de redução do IRPF, e, inclusive, para analisar a necessidade de retificação das Declarações de Imposto de Renda dos exercícios anteriores de modo a viabilizar a utilização dos benefícios demonstrados.

**Simone Weigand Berna Sabino**  
**ADVOGADA**