

Permuta de imóveis

Para fins de direito

Conceitua-se como um contrato em que as partes trocam entre si bens de sua propriedade realizando o mesmo fim que a venda, desde que uma das partes contratante transfira a propriedade da coisa, para que receba da outra parte outra coisa equivalente. Acontece na permuta, duas transferências ou duas transmissões de propriedade ao mesmo tempo, uma parte se obrigando com a outra. Em resumo é a troca de um bem por outro.

Na permuta os bens se equivalem financeiramente o que dispensa o pagamento de saldo em dinheiro. O Código Civil utiliza a palavra "troca" em vez de "permuta" e no artigo 1.164 determina que aplicam-se a troca as disposições referentes a compra e venda. A única diferença é que a forma de pagamento não pode ser em dinheiro para que não seja descaracterizada a troca e passe a ser um contrato de compra e venda.

Para fins tributários

Conceitua-se como a operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, mesmo que aconteça, por parte de um dos contratantes o pagamento de complemento em dinheiro. Chamamos neste caso em que há contrapartida em dinheiro de, "TORNA". Torna, do latim "*tornare*" (volver), entende-se como o excesso a devolver ou a repor a um dos contratantes, isto é, a reposição em dinheiro do valor excedido. A torna é atribuída a quem não recebeu o valor exato de sua parte. Na linguagem comercial é o que se dá por volta, em dinheiro, ou em coisas, em um negócio de permuta. A legislação brasileira do Imposto de Renda exclui de tributação o ganho de capital decorrente de permuta exclusivamente de unidades imobiliárias desde que o fato conste em escritura pública. Não confundir com a incidência de Imposto de Transmissão imobiliária (ITBI municipal) que ocorre quando há escritura pública e deve ser pago. Se for permuta de imóvel por bem móvel a incidência de ganho de capital ocorre.

Entende-se por unidade imobiliária para fins de tributação ou não

-terreno adquirido para venda, com ou sem construção;

-lote oriundo de desmembramento de terreno; -cada terreno decorrente de um loteamento; -cada unidade distinta resultante da incorporação imobiliária;-o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma; -cada casa ou apartamento construídos ou a construir.

Permuta de Bens Imóveis

Conceitua-se como a troca de bens imóveis entre as partes com ou sem torna entre pessoas jurídicas, pessoas físicas ou pessoa jurídica e pessoa física. O objeto da troca sempre será a unidade imobiliária pronta, incluindo neste conceito o terreno para a construção ou edificação, ou a unidade imobiliária a construir (casa, apartamento).

Na permuta sem pagamento em dinheiro (sem torna), a pessoa jurídica deverá considerar como preço de venda do imóvel dado em permuta (troca) o valor contábil desse imóvel e como custo de aquisição do imóvel recebido em permuta aquele mesmo valor. Significa dizer que o dono do terreno recebe em unidade construída o mesmo valor do terreno dado.

Na permuta com pagamento em dinheiro (Com torna) da diferença entre as unidades imobiliárias, o valor pago deverá acrescer ao custo da aquisição da nova unidade e a parte que receber deverá apurar o ganho de capital.

PERMUTA DE IMÓVEIS e IMPOSTO DE RENDA

Trocar imóveis diretamente tende a ser um negócio mais econômico do que vender para comprar outro. Em negociações de compra ou venda de imóveis, a permuta imobiliária pode ser um recurso muito eficiente para se pagar menos imposto. As regras do imposto de renda (IR) sobre as transações de permuta de imóveis são específicas e comentadas apenas superficialmente. Porém, é bem interessante conhecer as peculiaridades, para não deixar escapar a chance de usufruir de vantagens que podem significar uma grande economia.

Para começar, deve-se compreender que, sob a ótica do regulamento do IR, **todo tipo de imóvel está elegível à permuta** – seja ele um terreno, um lote desmembrado de terreno, um prédio construído para venda, uma casa pronta para morar ou até um apartamento a construir. Também é importante compreender que a permuta pode ocorrer de duas formas distintas: pela troca de um ou mais bens, de valor de mercado equivalente, ou através da troca de bens acompanhada de um pagamento adicional. A esse pagamento, dá-se o nome de torna.

Sob o ponto de vista da Receita Federal, o custo da aquisição do imóvel recebido em permuta, quando não há torna, é igual ao valor declarado do imóvel pelo antigo dono. **E essa transação é isenta de imposto de renda.** Pode parecer curioso, mas é isso mesmo. Se um imóvel declarado por R\$ 1 milhão for permutado por outro, de valor de mercado equivalente, mas declarado por R\$ 200 mil, a pessoa que antigamente declarava R\$ 1 milhão vai passar a declarar a posse de um bem de R\$ 200 mil e vice-versa. E ninguém paga IR.

Quando há torna, o IR pode ter de ser pago por quem a recebeu. Porém, é importante ressaltar que **todos os redutores de IR de ganho de capital sobre imóvel continuam válidos! E quanto menos representar a torna sobre o valor do imóvel recebido, menor o ganho de capital.** Logo, **menor o pagamento de IR.**

A isenção do imposto de renda para a venda de um único imóvel de até R\$ 440 mil, contando que nenhum outro imóvel tenha sido vendido ou transferido nos últimos cinco anos, também vale para permutas com torna.

Uma leitura um pouco arrojada da legislação dá a entender que, **quando a torna é inferior a R\$ 440mil, dentro da condição dos 5 anos acima, cabe isenção de IR.** É difícil encontrar alguma publicação de tal informação. Mas convidamos as pessoas a lerem as regras vigentes. Na dúvida, para quem quer ser conservador, como nós da **DeclareCerto** e *Dinheirama*, o melhor é considerar que **a isenção ocorre quando o valor declarado do imóvel recebido somado da torna está abaixo do patamar de R\$ 440mil.** Neste caso, não há dúvida sobre a isenção.

De qualquer forma, você não concorda que a permuta pode gerar boas oportunidades de negócio sobretudo para quem tem imóveis declarados por valores bem defasados?



André Duarte

Diretor da DeclareCerto IOB, empresa parceira do Dinheirama.

PERMUTA DE IMÓVEIS PESSOA FÍSICA - CALCULO

Ao preencher o programa Ganho de Capital 2013 um proprietário de terreno deparou-se com um cálculo que ele não sabe de onde saiu e como foi feito. Veio então para meu E-mail esta questão. O que significa e como é feito o cálculo de permuta de imóveis pessoa física para fins de ganho de capital.

Esta postagem visa esclarecer os pontos básico e não sendo eu contabilista, trate de consulta-lo sempre que precisar. Ele será o profissional adequado a te orientar em caso de dúvida. Muitos para economizar um dinheirinho, dispensam a ajuda do profissional e fazem de qualquer jeito. Depois de pago um imposto, receber de volta é trabalhoso e se pago a menos, recolher a diferença incorre em multa, juros e correção monetária. Ressaltando: se seu corretor não puder te orientar detalhadamente, procure um contabilista de sua confiança. Não custa caro e você estará garantido.

A conceituação encontra-se em outra postagem - link abaixo - para quem desejar ler.

<http://saberimobiliario.blogspot.com.br/2008/09/permuta-de-imveis.html>

ITBI - imposto municipal de transmissão de bens imóveis. Pago por ambas as partes, pois havendo permuta de dois ou mais imóveis estará havendo transmissão de bens e sendo assim haverá incidência deste imposto municipal sobre cada imóvel transferido. Cada parte paga o imposto referente ao imóvel que está recebendo na troca. Não há qualquer tipo de isenção. O valor a pagar varia dependendo de legislação municipal.

Os cálculos apresentados são exemplos simples de ganho de capital.

O objetivo da postagem é informar como se acha o ganho de capital e o custo do valor recebido em dinheiro na troca de imóveis.

No foto abaixo temos a Aba da apuração do custo da aquisição do imóvel no programa GCAP 2013 (o mesmo vale para os dias atuais de 2016).

Informamos o valor da torna (valor recebido em dinheiro), custo da aquisição que é o valor do imóvel declarado e logo em seguida aparece os valores que as pessoas não entendem de onde saiu que são: aquisição da torna e ganho de capital resultado 1, o principal, porque dependendo do ano de aquisição pode haver redução no imposto a pagar calculado em outra aba do programa.

A imagem mostra a interface de um software para cálculo de ganho de capital em bens imóveis. O título da aba é "Ganhos de Capital - Bens Imóveis". Abaixo, há uma barra de navegação com as opções "Identificação", "Adquirente", "Apuração do Custo de Aquisição" (selecionada) e "Perguntas". O conteúdo principal é o formulário "Custo de Aquisição" com os seguintes campos:

Valor de Torna (R\$)	10.000,00
Valor de Corretagem (R\$)	0,00
Valor Líquido de Torna (R\$)	10.000,00
Custo de Aquisição (R\$) *	110.000,00
Custo de Aquisição da Torna (R\$) *	9.166,63
Ganho de Capital - Resultado 1 (R\$) *	833,37

Tipos de permuta(troca)

1) Na troca de imóveis urbanos de mesmo valor, sem contrapartida em dinheiro e desde que seja realizado o negócio por escritura pública de PERMUTA lavrada em Tabelionato de Notas, as partes permutantes estarão **isentas** do imposto sobre ganho de capital. Nesta situação ambos os imóveis são de mesmo valor e não ocorre ganho de capital pelos permutantes, não havendo assim, lucro imobiliário na troca.

Atente para que a Escritura seja de Permuta e não de compra e venda.

Exemplo:

-Paulo é dono de um imóvel de 03 dormitórios de valor na última declaração de renda de R\$ 350.000,00.

-Sílvia é dona de um imóvel casa de 02 dormitórios de valor na última declaração de R\$ 350.000,00.

-Paulo quer uma casa e gostou da de Sílvia e está por sua vez quer um apartamento de 03 dormitórios, e gostou do de Paulo. Ambos decidem a troca.

-O ITBI municipal é calculado pelo valor fiscal ou o da troca, o que for maior.

-Paulo e Sílvia pagam o ITBI e fazem a Escritura Pública de Permuta no Tabelionato de Notas.

Estão isentos de qualquer tributação relativa a Ganho de Capital, a escritura pública comprova que os valores se equivalem.

Este tipo de permuta não tem complicação e nem exige maiores conhecimentos das partes.

Valido tanto para permuta entre pessoas físicas como jurídicas.

2) Na troca de imóveis de valores diferentes sem contrapartida em dinheiro e desde que realizado por Escritura pública de Permuta. Neste caso também não há Ganho de Capital mesmo que os imóveis tenham valor diferente porque os permutantes (partes envolvidas no negócio de troca) permutam unidade imobiliária por unidade imobiliária conforme autoriza a legislação e não havendo contrapartida em dinheiro não há o que se falar em Ganho por uma ou ambas as partes. O valor do imóvel recebido é o mesmo do imóvel trocado e sendo assim não existe ganho de capital

Exemplo:

- André é dono de uma casa de 03 dorm com valor de R\$ 600.000,00

- Maria é dona de uma casa de 03 dorm com valor de R\$ 680.000,00

- Ambos decidem a troca sem pagamento da diferença em dinheiro.

- Recolhem o ITBI e fazem a Escritura Pública de Permuta.

Estão isentos de qualquer tributação por ganho de capital porque a troca foi feita de unidade imobiliária unidade imobiliária sem envolver compensação em dinheiro. A diferença aqui aparecerá na hora de declarar a troca na Declaração anual de imposto de renda. Na troca, os valores se mantêm para ambos imóveis.

André vai declarar que permutou o imóvel dele por 600 mil e recebeu o imóvel de Maria que valeria 680 mil, também por 600 mil e Maria fará o mesmo. Permutou o imóvel dela por 680 mil e recebeu em troca o imóvel de André que valeria 600 mil por 680 mil. Não havendo lucro para as partes.

Quando cada parte for futuramente vender o imóvel permutado é que poderá aparecer o ganho de Capital. Se as partes forem reformar os imóveis recebidos convém guardar notas fiscais e recibos com CPF do prestador para que depois possam declarar benfeitorias e atualizar o valor diminuindo o lucro.

Resumindo: se André tinha um imóvel de 600 e recebeu um de 680, para a Receita o imóvel continuará sendo de 600 mil. Ele tem que manter o mesmo preço de aquisição do imóvel que possuía antes da troca. O mesmo ocorre com Maria.

3) Na troca de imóveis com recebimento de contrapartida em dinheiro. Lembrando que quando na troca ocorre pagamento de parte em dinheiro chamamos esta parte de "Torna". Começa aqui os cálculos que aparecem no Programa Ganho de Capital que a maioria não sabe como é feito.

Neste tipo de permuta, o valor da diferença paga em dinheiro vai se somar ao custo do imóvel dado em permuta e portanto temos que achar o valor do custo deste imóvel permutado.

Depois de somar o custo do imóvel com o do valor recebido em dinheiro, o resultado será dividido pelo valor do custo somado com a torna multiplicado por 100% para que possamos encontrara o

percentual que apontará o ganho de capital (se houver). Por fim encontraremos o Ganho de Capital quando multiplicarmos o valor da torna pelo percentual. Acharemos o custo da torna diminuindo-a do valor do ganho de capital encontrado e por fim o custo do imóvel será achado ao diminuir seu valor do valor do custo da torna.

Confuso né! Quando temos uma permuta de imóveis com recebimento de dinheiro o Lucro imobiliário deve ocorrer somente sobre o valor recebido de fato, abatendo o custo da torna. Não seria justo apurar o ganho sobre todo o valor.

Exemplo:

- Ana tem um imóvel de valor R\$ 110.000,00
- Luis tem um imóvel no valor de R\$ 100.000,00
- Ambos decidem a troca.
- Ana deseja receber 10 mil em dinheiro na troca do seu bem.
- Luis aceita pagar os 10 mil.

Calculo

Valor recebido por Ana de 10 mil reais somado ao valor do imóvel dado em permuta isto é, o imóvel de Ana, assim:

$$\text{R\$ } 10.000,00 + 110.000,00 = \text{R\$ } 120.000,00$$

Valor da torna dividido pelo valor total da permuta multiplicado por 100 = percentual para calcular o ganho e capital

$$10.000,00 / 120.000,00 \times 100 = 8,333$$

Para calcular ganho de capital é o valor da torna multiplicado pelo percentual encontrado, dividido por 100

$$10.000,00 \times 8,333 = 833,37$$

Sendo assim o custo da torna será o valor desta menos o ganho de capital apurado acima

$$10.000,00 - 833,00 = \text{R\$ } 9.167,00$$

Desta forma chegamos aos valores que constam no programa e fica mais fácil entender de onde eles apareceram. Valido para permutas recebidas a vista.