

Sete casos que dispensam pagar IR pelo lucro com venda de imóveis

É possível se livrar do Imposto de Renda (IR) sobre o ganho de capital com um imóvel? Em alguns casos, sim. Situações específicas permitem pagar menos ou até ficar 100% livre do tributo sobre o lucro obtido nessas transações.

É importante lembrar que o valor de compra de um imóvel – não importando há quanto tempo ele tenha sido adquirido –, não deve ser atualizado pelo que vale atualmente, de acordo com as regras da Receita Federal.

Dessa forma, ao vender o bem, o contribuinte precisa declarar o valor obtido na venda, que descontará a diferença sobre o preço de compra do imóvel, a fim de calcular qual foi o ganho de capital. Sobre este valor, vai incidir a alíquota fixa de 15% para pessoas físicas.

O consultor tributário Richard Domingos, da Confirp Consultoria Contábil, enumera os casos que permitem ficar livre ou reduzir o imposto sobre o ganho de capital de imóveis:

1. Reforma da casa própria: qualquer melhoria na estrutura do imóvel, tratando-se de reforma e construção, permite aumentar o valor do imóvel na declaração. Isso favorece pagar menos imposto, já que o ganho de capital será considerado menor na venda do bem, que foi valorizado pela benfeitoria. Se a valorização for muito grande, pode haver isenção do imposto.
2. Desapropriação de terra para reforma agrária: a indenização recebida para este fim sobre um imóvel rural (terra nua) é considerada receita de atividade rural, quando abatida como despesa pública, não pode ser tributada como ganho de capital na declaração à Receita.
3. Imóvel comprado antes de 1969: o lucro obtido na venda de bens adquiridos antes desta data dispensa qualquer pagamento do Imposto de Renda por ganho de capital, cuja alíquota é de 15%.
4. Imóvel adquirido entre 1969 e 1988: quem vender bens comprados nesta época pagará menos imposto sobre o ganho de capital, de forma progressiva. A redução é de 100% para o ano mais antigo, até chegar a 5% no imóvel de 1988. A cada ano, a partir de 1969, a redução do imposto é de 5%.
5. Variação cambial: se ela for resultante da venda de imóveis adquiridos com rendimentos originariamente em moeda estrangeira. Somente é isenta a variação cambial, sendo tributável o ganho obtido em moeda estrangeira.
6. Venda de único bem de até R\$ 400 mil: fica isento o imóvel de qualquer tipo, de posse individual em condomínio ou em comunhão, localizado em zona urbana ou rural, desde que não tenha feito, nos últimos cinco anos, outra venda de imóvel, tributada ou não. O limite de R\$ 400 mil não considera a parte de cada condômino ou coproprietário, nem a posse em comunhão com o cônjuge, a menos que esteja em contrato.
7. Compra de outro imóvel em 180 dias: A partir de 16 de junho de 2005, o ganho na venda de imóveis residenciais fica isento se outro for comprado no prazo de seis meses a partir da celebração do contrato. A opção pela isenção deste item deve ser informada no Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital. O benefício vale a cada cinco anos.

Fonte: IG.