

## **GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL (POR PESSOA FÍSICA)**

A legislação brasileira prevê alguns benefícios na alienação de imóveis por pessoas físicas residentes no país. Os não-residentes não possuem direito a tais benefícios, já que a isonomia prevista na Constituição Federal (“CF 88”) estabelece o critério de residência no país como parâmetro<sup>1</sup>.

As constantes trocas de moedas – desvalorizadas – e planos econômicos mal sucedidos, além da previsão legal de atualização dos valores nas Declarações de Ajuste Anual até a data-base 31 de dezembro de 1995, resultou em relevante desvalorização do custo de aquisição dos imóveis adquiridos no período. Nesse contexto, as medidas previstas na legislação em vigor serviram, ainda, para amenizar a desvalorização do custo de aquisição dos imóveis adquiridos no período.

### **1) Ganho de capital**

O termo “ganho de capital” representa a base de cálculo para o imposto de renda incidente e resulta da diferença – logicamente positiva – entre o valor da venda e o custo de aquisição do imóvel. Todavia, cabe destacar que o custo de aquisição não é apenas o valor pago pelo bem e indicado na escritura, conforme disposto no artigo 17 da Instrução Normativa SRF nº 84/01:

*“Art. 17. Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:*

*I - bens imóveis:*

*a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;*

*b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;*

*c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;*

*d) os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;*

*e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;*

*f) o valor da contribuição de melhoria;*

*g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;*

*h) o valor do laudêmio pago, etc.;*

*II - outros bens ou direitos: os dispêndios realizados com a conservação e reparos, a comissão ou a corretagem quando não transferido o ônus ao adquirente, os juros e demais acréscimos pagos, etc.”*

Em relação à tributação do ganho de capital pelo imposto de renda, destacamos que a mesma é definitiva, ou seja, inexistente possibilidade de compensação na Declaração de Ajuste (art. 117 do RIR/99), o que resulta numa distorção do imposto que, atualmente,

---

<sup>1</sup> Denis Borges Barbosa *in* Bases Constitucionais da Propriedade Intelectual, pág. 27.

também tributa rendimentos, ganhos em operações isoladas.

Indicamos que se trata de uma distorção já que o conceito de renda é, resumidamente, o acréscimo patrimonial (renda/proventos superior aos custos/despesas, resultando em ganho) obtido por uma pessoa em determinado período (anual, em decorrência de uma análise sistemática da CF 88), o que demonstra a impropriedade de considerar a dedução de despesas como um benefício fiscal.

Portanto, o imposto de renda requer acréscimo patrimonial. Nesse sentido, a tributação do "ganho de capital" ou qualquer outra retenção definitiva é inconstitucional (a regramatriz do imposto vem da CF 88), pois inexistente a efetiva ocorrência de acréscimo patrimonial e tão apenas um ganho em decorrência da alienação de determinado bem, mas que em face de outras receitas e despesas pode não resultar em efetivo acréscimo patrimonial do contribuinte. Infelizmente, essa tese não é muito aceita pelo judiciário.

Retornando a efetiva tributação, algumas situações devem ser analisadas de forma mais minuciosa (verificação do entendimento do fisco), como no caso de imóveis detidos em condomínio (ainda que não possua a totalidade do mesmo, a pessoa é proprietária), aquisições parceladas do mesmo (não em relação a forma de pagamento, mas da propriedade em si), imóveis de propriedade dos cônjuges (em decorrência do regime de casamento<sup>2</sup>), permuta com torna (eventual pagamento em dinheiro da diferença de preço entre os imóveis trocados), financiamentos imobiliários, entre outros.

Indicaremos a seguir os benefícios fiscais previstos na legislação em vigor.

## **2) Venda de imóveis de pequeno valor (até R\$ 35.000,00)**

A venda de imóveis até o limite mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) não sofre a incidência do imposto de renda sobre o eventual ganho de capital (art. 22 da Lei 9.250/95). Ressalta-se que o referido valor de alienação é um limite mensal, com a alienação de diversos imóveis de pequeno valor no mesmo mês resultando na reunião dos valores de alienação para a apuração de eventual ganho de capital.

Podemos perceber que no caso em questão, independe a natureza residencial ou comercial do imóvel, e o número de imóveis da pessoa física alienante, bastando, para a utilização do benefício fiscal, que a pessoa física não ultrapasse o limite mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) – referente ao preço total de venda e não da eventual parcela recebida – na venda de imóveis.

Cabe ainda destacar que tal valor pode resultar em benefício fiscal na hipótese de venda

---

<sup>2</sup> “582 — Um casal, cujo regime de casamento é o de comunhão parcial de bens, alienou um bem comum, sendo que um dos cônjuges possui outro bem adquirido antes do casamento. O cônjuge que possui apenas o bem comum faz jus à isenção de alienação do único imóvel?”

Não. O bem adquirido na constância do casamento em regime de comunhão parcial de bens pertence a ambos cônjuges. Para a apuração do ganho de capital, deve ser observado se qualquer um dos cônjuges possui outro imóvel ou tenha alienado algum imóvel nos últimos cinco anos; em caso positivo, não se pode considerar como alienação de único bem para efeito da isenção prevista em lei. Assim, o bem comum alienado pelo casal, sendo um dos cônjuges proprietário de outro imóvel, está sujeito ao imposto de renda sobre o ganho de capital tributável. (RIR/1999, art. 39, III)”

<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaFisica/IRPF/2005/Perguntas/GanhoCapital.htm>

de parte do imóvel (até então detido em condomínio).

### **3) Isenção do ganho de capital auferido na venda do único imóvel (até R\$ 440.000,00)**

A alienação do único imóvel de pessoa física residente no País, observado o valor limite de R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) e o prazo de 05 (cinco) anos desde a última venda, resulta na isenção do eventual ganho de capital auferido (art. 23 da Lei 9.250/95).

A referida isenção poderá ser utilizada desde que: (i) seja constatada a existência de ganho de capital, já que a não ocorrência do ganho de capital resultaria na não incidência do imposto de renda, em decorrência da inexistência do fato gerador; (ii) o proprietário (alienante) seja uma pessoa física residente no país; (iii) o imóvel alienado, independente da natureza residencial ou comercial do mesmo, seja o único que o proprietário (alienante) possuía; (iv) o valor da alienação do imóvel seja menor ou igual a R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais); e (v) o proprietário (alienante) não tenha alienado qualquer imóvel nos últimos 5 (cinco) anos. Logicamente, independente da eventual existência de ganho de capital na venda anterior (inciso I do artigo 29 da Instrução Normativa SRF 84/01).

Cabe ainda destacar que apesar do dispositivo não indicar expressamente a necessidade do alienante ser residente no país, a Lei 9.250/95 trata somente de questões inerentes ao imposto de renda devido por residentes no Brasil (incidência mensal do imposto e declaração de ajuste anual, que não é prestada por não residentes, dentre outros). A Receita Federal do Brasil – RFB<sup>3</sup>, logicamente, possui o mesmo posicionamento, tendo excluído expressamente qualquer hipótese de isenção ou redução de ganho de capital auferido por não-residentes na alienação de imóveis (§ 5º do artigo 26 da Instrução Normativa SRF nº 208/01).

### **4) Isenção condicionada a posterior aquisição de imóvel residencial no País**

A alienação de imóveis residenciais de propriedade de pessoa física residente no Brasil, desde que o produto da venda seja utilizado na posterior aquisição de imóveis residenciais (não inclui a quitação de outros imóveis, terrenos ou somente vagas de garagem) no Brasil, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do primeiro contrato de venda (na hipótese de venda de mais de um imóvel), resulta na isenção do eventual ganho de capital auferido ou de parte do mesmo em caso de utilização parcial do valor obtido na venda. A referida isenção pode ser usufruída a cada 05 (cinco) anos da utilização anterior da mesma (art. 39 da Lei 11.196/05).

Eventuais questionamentos sobre vendas e aquisições parceladas foram esclarecidos pela Instrução Normativa SRF nº 599/05:

“*Art. 2º (...)*

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

---

<sup>3</sup> Atual denominação da antiga Secretaria da Receita Federal – SRF.

*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.”*

### **5) Fatores de redução do ganho de capital (imóveis adquiridos até 1988)**

A legislação prevê percentuais de redução, anuais, para imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1988. Os referidos percentuais deverão ser deduzidos do ganho de capital eventualmente auferido. Destaca-se que, mais uma vez, independe a natureza do imóvel (comercial ou residencial). Abaixo o dispositivo em questão (art. 18 da Lei 7.713/88):

*“Art. 18. Para apuração do valor a ser tributado, no caso de alienação de bens imóveis, poderá ser aplicado um percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem, de acordo com a seguinte tabela: [\(Vide Lei 8.023, de 1990\)](#)*

<b>Ano de Aquisição ou Incorporação</b>	<b>Percentual de Redução</b>	<b>Ano de Aquisição ou Incorporação</b>	<b>Percentual de Redução</b>
<i>Até 1969</i>	<i>100</i>	<i>1979</i>	<i>50</i>
<i>1970</i>	<i>95%</i>	<i>1980</i>	<i>45%</i>
<i>1971</i>	<i>90%</i>	<i>1981</i>	<i>40%</i>
<i>1972</i>	<i>85%</i>	<i>1982</i>	<i>35%</i>
<i>1973</i>	<i>80%</i>	<i>1983</i>	<i>30%</i>
<i>1974</i>	<i>75%</i>	<i>1984</i>	<i>25%</i>
<i>1975</i>	<i>70%</i>	<i>1985</i>	<i>20%</i>
<i>1976</i>	<i>65%</i>	<i>1986</i>	<i>15%</i>
<i>1977</i>	<i>60%</i>	<i>1987</i>	<i>10%</i>
<i>1978</i>	<i>55%</i>	<i>1988</i>	<i>5%</i>

*Parágrafo único. Não haverá redução, relativamente aos imóveis cuja aquisição venha ocorrer a partir de 1º de janeiro de 1989.”*

### **6) Fatores de redução do ganho de capital (FR1 e FR2)**

A legislação ainda prevê fatores de redução (FR1 e FR2) em caso de alienação de bens imóveis por pessoa física residente no País (art. 40 da Lei 11.196/05). Os referidos fatores de redução devem ser utilizados com base nas seguintes regras (artigo 3º da Instrução Normativa SRF nº 599/05):

“Art. 3º (...)

*III - nas alienações ocorridas a partir de 1º de dezembro de 2005:*

*a)  $FR1 = 1/1,0060^{m1}$ , onde "m1" corresponde ao número de meses-calendário, ou fração, decorridos entre o mês de janeiro de 1996 ou a data de aquisição do imóvel, se posterior, e o mês de novembro de 2005, para imóveis adquiridos até o mês de novembro de 2005; e*

*b)  $FR2 = 1/1,0035^{m2}$ , onde "m2" corresponde ao número de meses-calendário, ou fração, decorridos entre o mês de dezembro de 2005, ou o mês da aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação.”*

Quando aplicável, o benefício fiscal do item anterior (item 5) poderá ser utilizado cumulativamente com o presente.

### **7) Resumo da utilização dos fatores de redução (itens 4 e 5)**

Abaixo listamos, brevemente, os fatores de redução com base na data de aquisição dos imóveis:

- a) Os imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1988 poderão utilizar: (i) os fatores de redução indicados no item anterior (art. 18 da Lei 7.713/88); (ii) o FR1 a partir de 01 de janeiro de 1996 até a alienação; e (iii) o FR2 a partir de dezembro de 2005 até a alienação;
- b) Os imóveis adquiridos entre 01 de janeiro de 1989 e 31 de dezembro de 1995, poderão utilizar: (i) o FR1 a partir de 01 de janeiro de 1996 ou do mês de aquisição, se posterior, até a alienação; e (iii) o FR2 a partir de dezembro de 2005 até a alienação; e
- c) Os imóveis adquiridos a partir de 01 de dezembro de 2005 utilizarão apenas o FR2 a partir de 01 dezembro de 2005 ou do mês de aquisição, se posterior, até a alienação.

Sobre a aplicação cumulativa dos fatores de redução dos itens 5 e 6, transcrevemos parte da resposta da pergunta “568 — Em quais situações são permitidas a utilização do percentual de redução sobre o ganho de capital na venda de imóvel?”, constante no site da RFB<sup>4</sup>:

“ $BC1 = \text{Valor Alienação} - \text{Custo Aquisição}$

(...) ”

**3 - Alienações ocorridas a partir de 1º/12/2005:**

*Redução 1:  $BC1 - \text{redução da Lei nº 7.713, de 1988} = BC2;$*

*Redução 2:  $BC2 \times FR1 = BC3;$*

*Redução 3:  $BC3 \times FR2 = BC4;$*

*$IR = BC4 \times 15\%.$ ”*

---

<sup>4</sup> <http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaFisica/IRPF/2006/perguntas/GanhoCapital.htm>