

TRIBUTAÇÃO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS POR PESSOAS FÍSICAS

ALMEIDA NETO

MWA
ADVOCACIA

MÁRIO ROBERTO,
WILSON GONDIM
& ALMEIDA NETO

Almeida Neto

@almeida.neto.mwa;

@tributosemacucar - Boletim informativo diário;

Contato: 86 9 99595355

🎓 MBA em Direito Tributário – FGV

⚖️ Presidente da Comissão de Direito Tributário da OAB/PI

📊 Especialista em Contencioso Tributário, M&A e Holdings

🏢 Responsável pela área tributária da MWA Advocacia

👤 Atuação voltada à assessoria jurídica de empresas, planejamento patrimonial e estruturação societária

MWA
ADVOCACIA

MÁRIO ROBERTO,
WILSON GONDIM
& ALMEIDA NETO

Meta - Compra e venda

- ✓ Como funciona o ganho de capital na venda de imóveis;
- ✓ Quais despesas/reformas reduzem o imposto;
- ✓ Quando há isenção total ou parcial;
- ✓ Diferenças entre PF e PJ (Holding, inclusive);

Ganho de Capital: Conceito e Regra Geral

Regra:

Quando há ganho na venda de um imóvel, há imposto.

Apuração:

IR Ganho de Capital = (Valor da Venda – (Custo de Aquisição + Gastos Dedutíveis)) x Alíquota (%)

Pagamento:

Até o último dia do mês subsequente ao do recebimento.

Exemplo simples:

🧱 João comprou seu apartamento por R\$ 300 mil, reformou por R\$ 50 mil e vendeu por R\$ 500 mil alguns anos depois.

- ◆ Ganho de Capital: $R\$ 500 \text{ mil} - (R\$ 300 \text{ mil} + R\$ 50 \text{ mil}) = R\$ 150 \text{ mil}$
 - ◆ Imposto (15%): R\$ 22.500

Ganho de Capital: Alíquota

ALÍQUOTA	GANHO POR OPERAÇÃO
15%	Até R\$ 5 milhões
17,5%	R\$ 5 MM < R\$ 10 MM
20%	R\$ 10 MM <. R\$ 30 MM
22,5%	Maior que R\$ 30 MM

Base legal: Art. 21, LEI N° 8.981, DE 20 DE JANEIRO DE 1995

Custo de Aquisição e a "Economia" que sai cara! **A ideia genial:**

João comprou um apartamento por **R\$ 2 milhões (no contrato)**.

Mas, para pagar menos ITBI,
lavrou e registrou escritura por apenas **R\$ 1 milhão**.

João "economizou" no ITBI (2%) R\$ 20.000,00.

Anos depois, vendeu o imóvel por **R\$ 5 milhões**.

Custo de Aquisição e a "Economia" que sai cara! **O cruzamento de dados:**

Fonte	Valor informado
 DOI (Cartório)	R\$ 1.000.000 (escritura)
 DIMOB (Imobiliária)	R\$ 2.000.000 (valor real)
 Contrato Particular	R\$2.000.000
 Comprovantes de pagamento	R\$2.000.000
 IR do Vendedor	R\$2.000.000
 IR do Comprador	R\$1.000.000

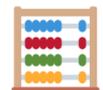


Custo de Aquisição e a "Economia" que sai cara!



Na hora da venda:

- Venda por **R\$ 5.000.000**
- Custo de aquisição reconhecido pela Receita*: **R\$ 1.000.000**
- Ganho de capital apurado: **R\$ 4.000.000**
- Imposto (15%) = **R\$ 600.000**



Se tivesse declarado corretamente (R\$ 2.000.000):

- Ganho de capital seria **R\$ 3.000.000**
- Imposto: **R\$ 450.000**

★ Prejuízo final por tentar economizar no ITBI:

👉 Pagou **R\$ 150.000** a mais de imposto para "economizar" **R\$ 20.000.**

*Base legal: art. 135 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018



Custo de Aquisição e a "Economia" que sai cara!



Detalhe muitas vezes ignorado:

Solução de Consulta COSIT nº 60/2014

“[...] integram o valor de aquisição do novo imóvel as despesas com ITBI, escritura e registro, cujos ônus tenham sido do adquirente, desde que comprovados com documentação hábil e idônea.”

! Quem declara valor menor na escritura:

→ paga menos ITBI no presente

→ e perde base de custo dedutível no futuro



Fonte:

Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005

MWA
ADVOCACIA

MÁRIO ROBERTO,
WILSON GONDIM
& ALMEIDA NETO

O que pode ser somado ao custo de aquisição?

Além do valor pago pelo imóvel, a legislação permite acrescentar outros gastos, desde que:

- ✓ Comprovados com documentos hábeis;
- ✓ Declarados corretamente no IR;
- ◆ Isso reduz o ganho de capital e, portanto, o imposto a pagar;

O que pode ser somado ao custo de aquisição?

Previsão legal:

Decreto 9.580/2018, art. 137 + Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001:

 Corretagem (se paga pelo comprador)

 Reformas, construção e ampliação

 Demolição

 Obras públicas que valorizem o imóvel (meio-fio, esgoto, pavimentação...)

 ITBI e contribuição de melhoria pagos pelo alienante

O que pode ser somado ao custo de aquisição?

Previsão legal:

Decreto 9.580/2018, art. 137 + Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001:

 Juros e acréscimos de financiamento

 Laudêmio (em imóveis foreiros)

 Pequenas obras: pintura, encanamento, pisos, reparos, demolição;

 **Todas as despesas devem estar:**

Comprovadas por nota fiscal ou recibo

Declaradas no IR (quando cabível)

O que pode ser somado ao custo de aquisição?

Racional:

- a) Integração física e permanente ao imóvel:** A melhoria deve estar incorporada de forma fixa ao imóvel, sem possibilidade de remoção sem dano.
- b) Comprovação documental:** Os dispêndios devem ser devidamente comprovados por documentação hábil e idônea, como notas fiscais e recibos.
- c) Discriminação na Declaração de Ajuste Anual:** Quando cabível.

O que pode ser somado ao custo de aquisição?

Construção de piscina :

  **Piscina pode entrar no custo de aquisição do imóvel:**

- Receita reconhece que construção de piscina valoriza o imóvel e pode ser incluída no custo de aquisição para fins de IR.
-
- É necessário que a piscina esteja integrada de forma física e permanente ao bem — sem possibilidade de remoção sem dano.
-
- Despesas precisam estar amparadas por nota fiscal e declaradas na Declaração de Ajuste Anual do IRPF.

Solução de Consulta Cosit nº 180, de 16 de agosto de 2023

MWA
ADVOCACIA

MÁRIO ROBERTO,
WILSON GONDIM
& ALMEIDA NETO

O que pode ser somado ao custo de aquisição?

Sistema de Geração:

☀️ **Sistema solar também entra — com ressalvas:**

- Instalação de sistema de geração própria de energia elétrica também pode ser considerada parte do custo do imóvel.
- A regra vale se o sistema estiver fixado de forma permanente, sem remoção possível sem prejuízo estrutural.
- Assim como no caso da piscina, a Receita exige documentação idônea e declaração correta no IR.

Solução de Consulta Cosit nº 180, de 16 de agosto de 2023

MWA
ADVOCACIA

MÁRIO ROBERTO,
WILSON GONDIM
& ALMEIDA NETO

O que pode ser somado ao custo de aquisição?

Móveis Planejados:

Móveis planejados também podem reduzir o IR na venda de imóvel:

- Para valer, os móveis devem ser feitos sob medida para o espaço e instalados de forma permanente.
- A medida vale apenas se os valores forem documentados com nota fiscal e declarados no IRPF.
- Não é necessário constar na escritura que os móveis foram incluídos na venda — a Receita não exige isso.

Quando o imposto sobre o ganho de capital deve ser pago?

-  **Erro comum:** muitos contribuintes acham que o imposto é pago na declaração anual.
 -  Errado. O pagamento é mensal e deve seguir o fluxo financeiro da operação.

Regra geral (venda à vista ou recebimento integral):

O imposto deve ser pago até o último dia útil do mês seguinte ao recebimento.

Base legal: Lei nº 8.981/1995, art. 21, §§ 1º e 2º

Quando o imposto sobre o ganho de capital deve ser pago?

Venda parcelada ou financiada:

- O ganho de capital é apurado à vista,
- Mas o imposto é pago proporcionalmente, conforme as parcelas forem recebidas.

Fórmula da Receita:

Calcule o percentual do ganho sobre o valor total da venda

Aplique esse percentual sobre cada parcela recebida

Multiplique por 15% (ou pela alíquota progressiva)

Quando o imposto sobre o ganho de capital deve ser pago?

Resumo prático:

- ✓ Apuração: no momento da venda
- ✓ Pagamento: mês a mês, conforme o dinheiro entra
 - ✓ Não entra na declaração anual
- ✓ Use o GCAP e gere o DARF até o último dia útil de cada mês

Isenções e oportunidades de economia tributária

A legislação permite vender imóveis sem pagar IR sobre o ganho de capital, em situações específicas.

📌 As 3 principais hipóteses de isenção são:

Redução do ganho para imóveis antigos (**até 1988**)

Isenção na venda de **único imóvel até R\$ 440 mil**

Isenção por **reinvestimento em outro imóvel residencial**

Imóveis adquiridos até 31/12/1988

 Imóveis adquiridos até 31/12/1988 têm direito a desconto progressivo sobre o ganho de capital na venda.

◆ O percentual varia conforme o ano de aquisição:

- Antes de 1969 → 100% de redução
- 1975 → 70%
- 1980 → 40%
- 1985 → 15%
- 1988 → 5%

 A redução é aplicada antes do cálculo do imposto

 Base legal: Decreto nº 9.580/2018, arts. 35, VI, d e 149

 Fundamento: Lei nº 7.713/1988, art. 18

 Oportunidade muitas vezes ignorada, mas que pode eliminar totalmente o imposto devido em imóveis antigos.

IMÓVEIS RECEBIDOS EM HERANÇA

CARF:

Sessão de 11 de maio de 2023

Processo nº 11080.721586/2010-01

GANHO DE CAPITAL DE IMÓVEL HAVIDO POR HERANÇA DATA DE AQUISIÇÃO - Para fins de apuração do ganho de capital, considera-se a data de aquisição a **da abertura da sucessão**, na transferência causa mortis, inclusive na cessão de direitos hereditários.

CUSTO DE AQUISIÇÃO - Para fins de apuração de ganho de capital, nos casos de herança, o custo de aquisição será o valor pelo qual os bens foram transferidos.



Isenção - Venda de Único Imóvel até R\$ 440 mil

📌 Está isento do IR o ganho de capital quando:

- ✓ O imóvel for o único bem imóvel da pessoa física
- ✓ O valor da venda for de até R\$ 440.000,00
- ✓ Não tenha havido outra venda nos últimos 5 anos

📋 Importante:

✓ A isenção se aplica a qualquer tipo de imóvel (residencial, comercial ou terreno)

! Mesmo que o imóvel esteja em nome do casal, só vale se for o único do titular da venda

📖 Base legal:

- Decreto nº 9.580/2018, art. 133, II
- Lei nº 9.250/1995, arts. 22 e 23
- Lei nº 11.196/2005, art. 39
- Solução de Consulta COSIT nº 264/2023



Isenção - Venda de Único Imóvel até R\$ 440 mil

Caso concreto (DOAÇÃO):

🧠 João doa o imóvel ao filho antes da venda

👤 João comprou um imóvel por R\$ 100 mil

📈 Hoje, vale R\$ 440 mil

Cenário 1 – João vende diretamente:

- Valor de venda: R\$ 440 mil
- Custo de aquisição: R\$ 100 mil
- Ganho de capital: R\$ 340 mil
- Imposto (15%): R\$ 51.000

Cenário 2 – João doa ao filho, e o filho vende:

- ITCMD (4% sobre R\$ 440 mil): R\$ 17.600
- O filho herda o custo de aquisição do João: R\$ 100 mil
- Mas como é seu único imóvel, e a venda é até R\$ 440 mil,
- + Não houve outra alienação nos últimos 5 anos
- → O filho aplica a isenção total (Decreto 9.580/2018, art. 133, II)

Isenção - Venda de Único Imóvel até R\$ 440 mil Caso concreto (DOAÇÃO):

 **Resultado:** em vez de pagar R\$ 51 mil de IR, João antecipa a sucessão, o filho vende o imóvel com isenção e o custo total do planejamento é de R\$ 17.600.

Economia tributária real: R\$ 33.400.

Isenção por Reinvestimento em Imóvel Residencial

Você pode vender um imóvel residencial sem pagar IR sobre o ganho de capital, desde que:

- ✓ O vendedor seja pessoa física residente no Brasil;
- ✓ O valor da venda seja reaplicado na compra de outro imóvel residencial no país;
- ✓ O reinvestimento ocorra em até 180 dias da assinatura do contrato;

Regras importantes:

- A aplicação parcial gera tributação proporcional
- Pode adquirir mais de um imóvel residencial com o valor
- **Pode quitar saldo devedor de imóvel na planta ou em construção**
- Só é possível usar essa isenção uma vez a cada 5 anos

Isenção por Reinvestimento em Imóvel Residencial

SOLUÇÃO DE CONSULTA 224 – COSIT, 25 de setembro de 2023

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO OU NA PLANTA. É isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóvel residencial que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, utilize o recurso **para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial em construção ou na planta localizado no País.**

Base legal:

- Lei nº 11.196/2005, art. 39
- Decreto nº 9.580/2018, art. 133, III
- Soluções de Consulta COSIT nº 224/2023 e nº 99004/2024

Isenção por Reinvestimento em Imóvel Residencial

SOLUÇÃO DE CONSULTA 99.004 – COSIT, 14 de março de 2024

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. É isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóvel residencial que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, utilize o recurso para quitar, total ou parcialmente, **débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial localizado no País já possuído pelo alienante.**

Base legal:

- Lei nº 11.196/2005, art. 39
- Decreto nº 9.580/2018, art. 133, III
- Soluções de Consulta COSIT nº 224/2023 e nº 99004/2024



Integralização do imóvel na holding: pensar no agora pode evitar problemas no futuro

◆ Pelo valor da DAA (declaração de IR):

✓ Sem tributação imediata

⚠ Mas mantém o custo de aquisição original (geralmente muito baixo)

📉 Pode gerar ganho de capital elevado e tributo alto numa futura venda pela PJ

◆ Pelo valor de mercado:

✓ Gera apuração de ganho de capital no momento da integralização

✓ Mas esse ganho pode estar isento se o imóvel for, por exemplo:

- Adquirido entre 1969 e 1988 → redução progressiva do ganho

💡 Nesses casos, integralizar pelo valor de mercado pode atualizar o custo na holding sem pagar IR

🎯 Resultado:

- A PJ passa a ter custo de aquisição alto
- Futuras vendas terão ganho (e imposto) muito menor
- Evita armadilhas tributárias no longo prazo