

DESTAQUES

Saiba como ter isenção sobre lucro da venda de imóvel

15 de fevereiro de 2024



Usar o dinheiro da venda para adquirir outro imóvel é uma das estratégias para evitar imposto. Foto: Fabrício Lima.

Imposto sobre ganho de capital no momento da negociação do imóvel pode ser evitado

Por Gustavo Costa

Após uma verdadeira maratona, que começou com anúncios em vários sites, passando pelas intermináveis visitas de interessados e chegando às inúmeras idas a corretoras e cartórios, você finalmente conseguiu vender o seu imóvel. Agora é só pegar o dinheiro da venda e fazer planos para o futuro, certo? Na verdade, não.

Se você teve ganho de capital na venda do seu imóvel, ou seja, diferença entre o valor que pagou e o preço pelo qual que vendeu, precisará pagar ao leão do Imposto de Renda. E mordida pode ser pesada, com a alíquota sendo progressiva: de 15% a 22,5%, conforme o valor da alienação.

As exceções à regra

Segundo Gilmar Pereira Custódio, vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), a Lei 11.196/2005 trouxe ao ordenamento tributário a possibilidade de os proprietários de imóveis, ao realizarem a venda, poderem evitar o pagamento do imposto auferido com o ganho de capital, desde que utilizem o produto da venda na aquisição de outros imóveis. "Essa alteração possibilitou, em um primeiro momento, que as operações imobiliárias passassem a ser escrituradas pelo valor real da transação, o que não ocorria anteriormente, para evitar o pagamento do imposto", falou.

A partir desse novo cenário, os valores das transações passaram a circular oficialmente impulsionando a economia. "Para o mercado imobiliário essa nova prática aumentou a liquidez dos imóveis e melhorou a velocidade das vendas", disse Custódio.

O vice-presidente da Ademi lembra que a lei prevê que, havendo ganho de capital, o vendedor tem o prazo de até 180 dias contados para comprar outro imóvel ou outros imóveis (pode ser adquirido mais de um imóvel e desde que seja residencial) com o dinheiro da venda, isentando o pagamento do imposto. "Se o vendedor utilizar o prazo e não comprar, terá que pagar o imposto corrigido. Se utilizar apenas uma parte do dinheiro, sobre o que restar, pagará imposto".

Ele aponta ainda a regra de isenção para quem possui apenas um imóvel até o valor de R\$ 440 mil. "Esses, se venderem, são isentos de pagar o lucro imobiliário, ainda que não comprem outro imóvel", frisou. No entanto, essa regra é para imóveis residenciais e devem ser usadas somente a cada 5 anos.