



Últimos dias para a entrega do Imposto de Renda 2023: como declarar Imóveis?

Especialista explica como declarar imóveis no Imposto de Renda.

17/05/2023

Sempre que é aberto prazo para a entrega da Declaração do **Imposto de Renda**, os profissionais do mercado imobiliários são questionados pelos proprietários de imóvel ou por seus inquilinos sobre como declarar os imóveis. Como o prazo final da entrega da Declaração do Imposto de Renda de 2023 termina no dia 21 de maio, os profissionais da área precisam estar atentos.

Pensando nisso, o advogado Marcelo Azambuja, do escritório Lecir Luz e Wilson Sahade Advogados, elaborou um tutorial com algumas regras básicas definidas no Imposto de Renda em 2023 para tais bens.

1. Quem deve declarar?

- Quem comprou um imóvel durante o ano de 2022.
- Quem alienou um imóvel durante o ano de 2022.
- Quem é proprietário de imóvel.

2. Estou na faixa de isenção, ainda assim devo declarar?

- Sim, aqueles que estão enquadrados como isentos no Imposto de Renda ainda têm que declarar, caso tenham em seu nome um imóvel com valor superior a R\$ 300 mil em 31 de dezembro de 2022.

3. Como declarar um imóvel que possua mais de um proprietário?

- Em caso de co-propriedade do imóvel, em decorrência, por exemplo, do regime de casamento, os rendimentos são tributados na proporção de 50% em nome de cada cônjuge ou, opcionalmente, podem ser tributados pelo total em nome de um dos cônjuges.
- As transações efetuadas na constância da sociedade conjugal em regime de comunhão universal ou parcial de bens comuns têm o seguinte tratamento, para efeito de tributação: cada cônjuge deve considerar 50% do **ganho de capital**.

4. Como declarar a compra de um imóvel?

- No sistema da Receita Federal, a declaração de imóveis ocorre na seção “Bens e Direitos”.
- O que empregado deverá corresponder ao tipo de propriedade, de acordo com a definição que consta na escritura do imóvel.
- No campo “Discriminação”, o contribuinte deve incluir o maior número de informações possível sobre a propriedade e a transação.

5. Como eu devo declarar a venda de um imóvel?

- Primeiramente, deve-se usar o Programa de Ganhos de Capital (GCap), disponibilizado gratuitamente pela Receita Federal, para saber se há imposto a ser pago e, em caso afirmativo, calcular o imposto referente ao lucro obtido na venda do imóvel (ganho de capital).
- Importante destacar que há algumas hipóteses de isenção, assim como: (i) venda de único imóvel por valor de alienação até R\$ 440.000,00 – artigo 23, da Lei 9.250/95; (ii) Utilização do lucro da venda do imóvel para comprar outro imóvel residencial – artigo 39 da Lei de nº 11.196; (iii) Declarar todas as benfeitorias realizadas no imóvel; e (iv) modalidade negocial da permuta imobiliária – Art. 39 da Lei 4.591/64.

6. Apenas quem é proprietário que deve declarar?

- Tanto os proprietários quanto os inquilinos também devem declarar o valor do aluguel à Receita.
- Importante destacar que as quantias recebidas por pessoa física pela locação de imóvel, sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão). Observa-se que os rendimentos recebidos pelo sublocador também estão sujeitos ao recolhimento mensal (carnê-leão).
- Do valor do aluguel recebido, é possível descontar os seguintes valores: (i) o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento; (ii) o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado; (iii) as despesas pagas para sua cobrança ou recebimento; e (iv) as despesas de condomínio.
- Além disso, no caso do proprietário, caso haja o intermédio de uma imobiliária, é importante descontar a comissão paga à empresa do valor recebido a título de aluguel.

7. Qual é a finalidade de declarar o valor pago de aluguel? Esse valor entra na restituição?

- Há diversas despesas que são consideradas dedutíveis no imposto. Todavia, ainda não há previsão legal de dedução dos valores pagos a título de aluguel.
- É interessante destacar que há um Projeto de Lei 709/22 em tramitação que visa permitir a possibilidade de dedução de tais valores.
- De qualquer forma, é necessário a declaração dos valores pagos de aluguel, com o fim da Receita Federal poder cruzar os dados com os dados e valores declarados pelo locador. A falta de informações pode fazer com que a declaração caia na **malha fina**.

Fonte: *It Comunicação Integrada*

Publicado por
WLYANNA