



Aluguéis e arrendamentos

Em face da publicação da Medida Provisória nº 1.152/2022 (DOU 1 de 29.12.2022), este procedimento está em atualização.

Resumo: Este procedimento trata da tributação do Imposto de Renda mensal na fonte ou no carnê-leão, da tributação de aluguéis de imóveis, do arrendamento de imóvel rural e de bens em condomínio ou comunhão.

SUMÁRIO

- **1. QUADRO SINÓTICO**
- **2. RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS**
- **3. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA AO LOCATÁRIO**
- **4. ALUGUÉIS DE IMÓVEIS**
 - **4.1 Valores que não integram o rendimento tributável**
 - **4.2 Aluguéis recebidos pela sublocação de imóvel**
 - **4.3 Valor locativo de imóvel cedido gratuitamente para uso de terceiros**
 - **4.4 Deduções da base de cálculo do imposto**
- **5. ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL**
- **6. BENS EM CONDOMÍNIO OU COMUNHÃO**
 - **6.1 Bens de propriedade comum do casal**
 - **6.2 Bens em condomínio**
- **7. TRIBUTAÇÃO MENSAL NA FONTE OU NO CARNÊ-LEÃO**
- **8. ALUGUÉIS PAGOS POR INTERMÉDIO DE EMPRESAS ADMINISTRADORAS OU POR OUTROS MANDATÁRIOS**
- **9. ALUGUÉIS DEPOSITADOS JUDICIALMENTE**
- **10. TRIBUTAÇÃO NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL**
- **11. MULTA POR RESCISÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL**
- **12. ALUGUÉIS DE IMÓVEIS PAGOS A RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR**
 - **12.1 Alíquota e base de cálculo**
 - **12.2 Momento da retenção e competência para reter o imposto**
 - **12.3 Pagamento do imposto**
 - **12.4 Hipótese de aplicação da alíquota zero**
 - **12.5 Beneficiário residente ou domiciliado em país ou dependência com tributação favorecida**

1. QUADRO SINÓTICO

Relacionamos no quadro a seguir, as principais informações quanto à incidência do Imposto de Renda sobre os rendimentos decorrentes de aluguéis:

<p>Aluguéis de imóveis - Exclusões, desde que o ônus seja do locador</p>	<p>No caso de aluguéis de imóveis, não integram o rendimento tributável, desde que o ônus tenha sido exclusivamente do locador:</p> <ul style="list-style-type: none">a) o valor de impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;b) o aluguel pago pela locação de imóvel sublocado, quando for o caso;c) as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento;d) as despesas de condomínio.
<p>Sublocação - Rendimento tributável do sublocador:</p>	<p>Na sublocação de imóvel, considera-se rendimento tributável do sublocador a diferença positiva entre o aluguel recebido do sublocatário e o aluguel pago ao locador (proprietário do imóvel).</p>
<p>Cessão gratuita de uso - Rendimento tributável</p>	<p>Na cessão gratuita para uso de outras pessoas que não o cônjuge ou parentes de primeiro grau (pais e filhos), o proprietário deverá considerar como rendimento tributável, na sua Declaração de Ajuste Anual, a importância correspondente a 10% do valor venal do imóvel, podendo ser adotado o valor constante da guia do IPTU relativo ao ano-calendário da declaração.</p>
<p>Tributação na fonte ou no carnê-leão</p>	<p>· Antecipação Os rendimentos de aluguéis percebidos por pessoas físicas sujeitam-se:</p> <ul style="list-style-type: none">a) ao desconto do imposto na fonte, mediante aplicação da tabela progressiva mensal, quando pagos por pessoas jurídicas;b) ao recolhimento mensal obrigatório do imposto (carnê-leão), quando pago por pessoas físicas ou por fontes situadas no exterior.
	<p>· Declaração de Ajuste Anual Na Declaração de Ajuste Anual o contribuinte deverá incluir os aluguéis recebidos durante o</p>

	<p>ano (de pessoas físicas e jurídicas) entre os demais rendimentos tributáveis e, do imposto anual devido, poderá deduzir o imposto retido na fonte e o pago no carnê-leão sobre esses rendimentos.</p>
<p>Aluguéis pagos por intermédio de empresas administradoras</p>	<p>No caso de aluguéis recebidos por intermédio de empresas administradoras (imobiliárias), procurador ou qualquer outra pessoa designada pelo locador, será considerada data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente da data em que o valor correspondente for repassado para o beneficiário.</p> <p>Importa observar também que, se o locatário for pessoa física, os aluguéis recebidos sujeitam-se, obrigatoriamente, ao recolhimento mensal no carnê-leão, ainda que o pagamento seja feito por intermédio de empresa administradora de bens, porque a esta, não sendo a fonte pagadora, não cabe reter o imposto na fonte.</p>
<p>Multa por rescisão de contrato de aluguel</p>	<p>A multa por rescisão de contrato de aluguel é considerada rendimento de aluguel, consequentemente está sujeito ao Imposto de Renda na Fonte como rendimento de aluguel, ou seja, por meio da tabela progressiva.</p> <p>Assim, temos as seguintes situações:</p> <p>a) se a multa for paga por pessoa jurídica, esse valor é tributável na fonte e na declaração;</p> <p>b) se a multa for paga por pessoa física, esse valor sujeita-se ao recolhimento mensal (carnê-leão) e à tributação na declaração.</p>
<p>Arrendamento de imóvel rural</p>	<p>São tributáveis como aluguéis os rendimentos provenientes de arrendamento de imóvel rural, ainda que o contrato celebrado se refira a parceria rural, se o outorgante perceber quantia fixa sem partilhar do risco do negócio.</p> <p>Se o parceiro-outorgante partilhar do risco do negócio, os rendimentos percebidos serão considerados provenientes de atividades rurais, não lhes sendo aplicável o tratamento fiscal explanado neste trabalho.</p>

<p>Aluguéis de imóveis pagos a residentes ou domiciliados no exterior</p>	<p>1. Alíquota e base de cálculo Preliminarmente, deverá ser verificado se existe acordo entre o Brasil e o país de origem do residente no exterior ou legislação interna que permita a reciprocidade de tratamento. Existindo tais instrumentos, o tratamento fiscal será aquele neles previsto. Não havendo acordo, as importâncias pagas, remetidas, creditadas, empregadas ou entregues a pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, provenientes de rendimentos produzidos por bens imóveis situados no Brasil, serão tributadas na fonte, à alíquota de 15%. Observe-se que, para fins de determinação da base de cálculo do imposto, será permitido deduzir, mediante comprovação, as despesas referidas no subtópico 4.1.</p> <p>2. Momento da retenção e competência para reter o imposto O imposto deverá ser retido por ocasião do pagamento, remessa, crédito, emprego ou entrega do rendimento, competindo ao procurador a incumbência de reter o imposto.</p> <p>3. Pagamento do imposto O imposto deverá ser pago na data da ocorrência do fato gerador, por meio de Darf preenchido em duas vias, utilizando-se o código 9478.</p> <p>4. Hipótese de aplicação da alíquota zero As remessas ao exterior em pagamento de aluguéis e arrendamento de stands e locais para exposições, feiras e conclaves semelhantes, desde que destinados, exclusivamente, à promoção de produtos brasileiros, gozam do benefício da alíquota zero do Imposto de Renda incidente na fonte. ATENÇÃO: Verificar as hipóteses em que o beneficiário seja residente ou domiciliado em país ou dependência com tributação favorecida.</p>
---	--

2. RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS

São tributáveis como aluguéis ou arrendamentos os rendimentos decorrentes de ocupação, uso ou exploração de bens corpóreos, tais como:

- a) aforamento, locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento, direito de uso ou passagem de terrenos, seus acréscidos e benfeitorias, inclusive construções de qualquer natureza;

- b) locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento de pastos naturais ou artificiais ou campos de invernada;
- c) direito de uso ou aproveitamento de águas privadas ou de força hidráulica;
- d) direito de uso de exploração de películas cinematográficas ou de videoteipe;
- e) direito de uso ou exploração de outros bens móveis de qualquer natureza;
- f) direito de exploração de conjuntos industriais.
- g) o valor equivalente a 10% do valor venal de imóvel cedido gratuitamente para uso de terceiros, exceto do cônjuge ou de parentes de primeiro grau;
- h) os juros de mora, multas por rescisão de contrato de locação e quaisquer outras compensações pelo atraso no pagamento, inclusive atualização monetária;
- i) as luvas, os prêmios, as gratificações ou quaisquer outras importâncias pagas ao locador ou cedente do direito pelo contrato celebrado;
- j) o valor das benfeitorias e quaisquer melhoramentos realizados pelo locatário no bem locado se, de acordo com o contrato, fizerem parte da compensação pelo uso do bem locado;
- k) a indenização pela rescisão ou término antecipado do contrato de locação ou arrendamento;
- l) o preço de compra de móveis ou benfeitorias ou de qualquer outro bem do locador, quando constituir compensação pela anuidade do locador à celebração do contrato. ([RIR/2018](#) , art. [41](#) e [45](#))

3. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA AO LOCATÁRIO

Se o contrato de locação assegurar opção de compra ao locatário e previr a compensação de aluguéis com o preço de aquisição do bem, não serão considerados aluguéis os pagamentos, ou a parte deles, que constituírem prestação do preço de aquisição.

([RIR/2018](#) , art. [45](#) , § 4º)

4. ALUGUÉIS DE IMÓVEIS

4.1 Valores que não integram o rendimento tributável

No caso de aluguéis de imóveis, não integram o rendimento tributável:

- a) o valor de impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;
- b) o aluguel pago pela locação de imóvel sublocado, quando for o caso;
- c) as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento;
- d) as despesas de condomínio.

Ressalve-se, porém, que esses encargos somente poderão ser excluídos do valor do aluguel bruto quando o ônus tiver sido exclusivamente do locador (Instrução Normativa RFB nº [1.500/2014](#) , art. [31](#) , § 1º). No caso de serem pagos diretamente pelo locatário a quem de direito (sem passar pelas mãos do locador), estes não poderão ser deduzidos do valor do aluguel recebido.

Exemplo :

Admita-se que o contrato de locação estabeleça que o locatário deva pagar o aluguel mensal de R\$ 2.500,00 e assumir as despesas de condomínio, as quais deverão ser pagas diretamente à administradora do condomínio. Admitindo-se, também, que o aluguel seja recebido por intermédio de administradora, que cobra do locador (mediante desconto do

valor do aluguel) a comissão de cobrança de 6%, e que o IPTU seja pago pelo locador, podemos ter:

Valor do aluguel	R\$ 2.500,00
Despesas de cobrança	(R\$ 150,00)
IPTU (parcela paga no mês pelo locador)	(R\$ 100,00)
Rendimento tributável	R\$ 2.250,00

([RIR/2018](#) , art. [42](#))

4.2 Aluguéis recebidos pela sublocação de imóvel

No caso de sublocação de imóvel, considera-se rendimento tributável do sublocador a diferença positiva entre o aluguel recebido do sublocatário e o aluguel pago ao locador (proprietário do imóvel).

Portanto, para o sublocador somente haverá rendimento tributável se o imóvel estiver sublocado por valor superior ao do aluguel devido ao proprietário do imóvel.

(Instrução Normativa RFB nº [1.500/2014](#) , art. [53](#) , I)

4.3 Valor locativo de imóvel cedido gratuitamente para uso de terceiros

No caso de imóvel cedido gratuitamente para uso de outras pessoas que não o cônjuge ou parentes de primeiro grau (pais e filhos), o proprietário deverá considerar como rendimento tributável, na sua Declaração de Ajuste Anual, a importância correspondente a 10% do valor venal do imóvel, podendo ser adotado o valor constante da guia do IPTU relativo ao ano-calendário da declaração.

Se a cessão do uso não abranger todo o ano-calendário, o valor tributável será apurado proporcionalmente ao período de cessão de uso do imóvel.

Considerando-se a hipótese de um contribuinte que cedeu gratuitamente ao irmão um imóvel cujo valor venal, conforme constou da guia do IPTU relativo ao ano-calendário de 20X1, é R\$ 85.000,00, temos:

Rendimento que deverá ser oferecido à tributação na Declaração de Ajuste relativa ao ano-calendário de 20X1: 10% de R\$ 85.000,00 = R\$ 8.500,00.

([RIR/2018](#) , art. [41](#) , § 1º; Instrução Normativa RFB nº [1.500/2014](#) , art. [11](#) , II, 30, parágrafo único e art. [76](#))

4.4 Deduções da base de cálculo do imposto

Para a determinação da base de cálculo do Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos de aluguéis, pode-se deduzir do rendimento tributável:

- a) as importâncias pagas em dinheiro a título de pensão alimentícia em face das normas do direito de família, quando em cumprimento de decisão judicial, inclusive a prestação de alimentos provisionais, de acordo homologado judicialmente, ou de escritura pública a que se refere o art. 1.124-A da Lei nº [5.869/1973](#) - Código de Processo Civil;
- b) a quantia de R\$ 189,59, por dependente;
- c) as contribuições para a Previdência Social da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios;
- d) as contribuições para as entidades de previdência complementar domiciliadas no Brasil e as contribuições para os Fapi, cujo ônus tenha sido do contribuinte, destinadas a custear benefícios complementares assemelhados aos da Previdência Social, no caso de trabalhador com vínculo empregatício ou de administradores; e
- e) as contribuições para as entidades de previdência complementar de natureza pública de que trata o § 15 do art. [40](#) da [Constituição Federal](#), cujo ônus tenha sido do contribuinte, destinadas a custear benefícios complementares assemelhados aos da Previdência Social.

(Instrução Normativa RFB nº 1.500/2015, art. 52)

5. ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL

São tributáveis como aluguéis os rendimentos provenientes de arrendamento de imóvel rural, ainda que o contrato celebrado se refira a parceria rural, se o outorgante perceber quantia fixa sem partilhar do risco do negócio.

Se o parceiro-outorgante partilhar do risco do negócio, os rendimentos percebidos serão considerados provenientes de atividades rurais, não lhes sendo aplicável o tratamento fiscal explanado neste trabalho.

([RIR/2018](#), art. [52](#), parágrafo único; Parecer Normativo CST nº [90/1978](#))

6. BENS EM CONDOMÍNIO OU COMUNHÃO

6.1 Bens de propriedade comum do casal

Os rendimentos provenientes de aluguel de bens de propriedade comum do casal, inclusive no caso de contribuinte separado de fato, ou de união estável sem estipulação contratual entre os companheiros, serão tributados da seguinte forma:

- a) em nome de cada cônjuge, considerando-se 50% do total dos rendimentos comuns; ou
- b) opcionalmente, pelo total, em nome de um dos cônjuges.

Os rendimentos de aluguel de bens comuns do casal no caso de união estável com estipulação contratual entre os companheiros, a tributação é proporcional à participação de cada condômino.

Nota

Em se tratando de bens comuns, decorrentes do regime de casamento, os rendimentos por eles produzidos são tributados na proporção de 50% em nome de cada cônjuge, ou, opcionalmente, podem ser tributados pelo total em nome de um deles. No entanto, não é permitida a inclusão de cônjuge para fins de retenção tributária proporcional na fonte, na constância da sociedade conjugal, no caso de rendimentos produzidos por um bem

particular pertencente a apenas um dos cônjuges, adquirido antes do casamento, os quais devem ser tributados em sua totalidade em nome daquele que o possuir (Solução de Consulta Cosit nº [140/2020](#)).

([RIR/2018](#) , art. [5º](#) ; Instrução Normativa RFB nº [1.500/2014](#) , art. [4º](#) , II)

6.2 Bens em condomínio

O aluguel de bens cuja propriedade seja em condomínio deve ser tributado proporcionalmente à participação de cada condômino. Essa proporção deve ser mencionada em cláusula contratual.

Caso não conste em contrato cláusula que discrimine a percentagem do aluguel que cabe a cada proprietário, recomenda-se fazer um aditivo a esse contrato.

Admitindo-se o aluguel no valor de R\$ 2.000,00, relativo à locação de um imóvel pertencente a duas pessoas, em condomínio, na proporção de 70% ao condômino "A" e 30% ao condômino "B", estando essa proporção consignada em cláusula contratual, os rendimentos tributáveis serão atribuídos aos locadores da seguinte forma:

Para o condômino "A": 70% de R\$ 2.000,00	R\$ 1.400,00
Para o condômino "B": 30% de R\$ 2.000,00	R\$ 600,00

([RIR/2018](#) , art. [13](#) ; Instrução Normativa RFB nº [1.500/2014](#) , art. [4º](#) , I)

7. TRIBUTAÇÃO MENSAL NA FONTE OU NO CARNÊ-LEÃO

Os rendimentos de alugueis percebidos por pessoas físicas sujeitam-se:

- a) à incidência do Imposto de Renda na Fonte (IRRF), mediante aplicação da [Tabela Progressiva Mensal](#) , quando pagos por pessoas jurídicas (código de receita a ser utilizado no preenchimento do campo 04 do Darf: 3208 - Alugueis e royalties pagos a pessoa física);
- b) ao [Recolhimento mensal obrigatório do imposto \(carnê-leão\)](#) , quando pago por pessoas físicas ou por fontes situadas no exterior (código de receita a ser utilizado no preenchimento do campo 04 do Darf: 0190 - Carnê-leão) - veja Nota 1.

Notas

(1) Para fins da determinação da base de cálculo do Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos de alugueis recebidos de pessoas físicas, devidos na modalidade do carnê-leão, podem ser deduzidos do rendimento tributável (Instrução Normativa RFB nº 1.500/2015, art. 56, I):

- a) as importâncias pagas em dinheiro a título de pensão alimentícia em face das normas do direito de família, quando em cumprimento de decisão judicial, inclusive a prestação de alimentos provisionais, de acordo homologado judicialmente, ou de escritura pública a que se refere o art. 1.124-A da Lei nº [5.869/1973](#) - Código de Processo Civil;
- b) a quantia de R\$ 189,59, por dependente;
- c) as contribuições para a Previdência Social da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios;
- d) as contribuições para as entidades de previdência complementar domiciliadas no Brasil e as contribuições para os Fapi, cujo ônus tenha sido do contribuinte, destinadas a

custear benefícios complementares assemelhados aos da Previdência Social, no caso de trabalhador com vínculo empregatício ou de administradores; e

e) as contribuições para as entidades de previdência complementar de natureza pública de que trata o § 15 do art. **40** da **Constituição Federal**, cujo ônus tenha sido do contribuinte, destinadas a custear benefícios complementares assemelhados aos da Previdência Social.

(2) A tributação mensal não se aplica ao valor locativo de imóvel cedido gratuitamente para uso de terceiros, o qual somente será tributável na Declaração de Ajuste Anual (**RIR/2018**, art. **41**, § 1º; Perguntas e Respostas IRPF 2022, Questão nº 210).

Importante

A Instrução Normativa RFB nº **2.006/2021** aprovou o programa **multiexercício** do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), relativo ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (IRPF), disponível em ambiente web, que poderá ser utilizado pelas pessoas físicas residentes no Brasil que tenham recebido rendimentos de outras pessoas físicas ou de fontes situadas no exterior.

Dessa forma, a partir do ano calendário 2021, a apuração do carnê-leão passou a ser realizada direto na internet por meio do Centro Virtual de Atendimento (e-CAC), disponível no site da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) na Internet, no endereço eletrônico <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>, no serviço "Meu Imposto de Renda", sem necessidade de baixar programa. Os dados apurados por meio do programa multiexercício do carnê-leão poderão ser transferidos para a Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física no momento de sua elaboração.

No entanto, em relação aos períodos anteriores ao ano-calendário 2020, inclusive, devem ser efetuados o download do programa carnê-leão para apurar o carnê-leão e pagar o Imposto de Renda mensal.

(**RIR/2018**, art. **118**, IV e art. **688**)

8. ALUGUÉIS PAGOS POR INTERMÉDIO DE EMPRESAS ADMINISTRADORAS OU POR OUTROS MANDATÁRIOS

No caso de aluguéis recebidos por intermédio de empresas administradoras (imobiliárias), procurador ou qualquer outra pessoa designada pelo locador, será considerada data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente da data em que o valor correspondente for repassado para o beneficiário.

Importa observar também que, se o locatário for pessoa física, os aluguéis recebidos sujeitam-se, obrigatoriamente, ao recolhimento mensal no carnê-leão, ainda que o pagamento seja feito por intermédio de empresa administradora de bens, porque a esta, não sendo a fonte pagadora, não cabe reter o imposto na fonte.

(Instrução Normativa RFB nº **1.500/2014**, art. **31**, § 2º)

9. ALUGUÉIS DEPOSITADOS JUDICIALMENTE

Caso o locatário deposite em juízo os aluguéis, tal fato não implica a obrigação de reter o imposto na fonte (se o locatário for pessoa jurídica) nem de recolher o imposto mensal do carnê-leão (se o locatário for pessoa física), porque somente quando forem liberados os depósitos em favor do locador pela autoridade judicial estará configurada a

disponibilidade econômica ou jurídica do rendimento e, conseqüentemente, ocorrerá o fato gerador do imposto, observado o seguinte:

- a) os rendimentos recebidos acumuladamente:
 - a.1) quando correspondentes a anos-calendário anteriores ao do recebimento, serão submetidos à incidência do Imposto de Renda com base na tabela progressiva acumulada na forma prevista no Anexo **IV** da Instrução Normativa RFB nº **1.500/2014**, e serão tributados exclusivamente na fonte, no mês do recebimento ou crédito, em separado dos demais rendimentos recebidos no mês;
 - a.2) quando correspondentes ao ano-calendário em curso, serão tributados, no mês do recebimento ou crédito, sobre o total dos rendimentos.
- b) para fins de determinação da base de cálculo do imposto, além das deduções comuns (dependentes, pensão alimentícia, contribuições previdenciárias, observadas as condições pertinentes), poderão ser deduzidas as despesas com ação judicial necessárias ao recebimento dos rendimentos, inclusive com advogados, se tiverem sido pagas pelo contribuinte, sem indenização.
(Lei nº **7.713/1988**, arts. **12-A** e **12-B**; Lei nº **13.149/2015**; **RIR/2018**, art. **48** e **49**; Instrução Normativa RFB nº **1.500/2014**, arts. **34** e **43**, II)

10. TRIBUTAÇÃO NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

Na Declaração de Ajuste Anual o contribuinte deverá incluir os aluguéis recebidos durante o ano (de pessoas físicas e jurídicas) entre os demais rendimentos tributáveis e, do imposto anual devido, poderá deduzir o imposto retido na fonte e o pago no carnê-leão sobre esses rendimentos.

Nota

Na Declaração de Ajuste Anual deverá ser incluído o valor locativo de imóvel cedido gratuitamente para uso de terceiros, exceto no caso de cessão para uso do cônjuge ou de parentes de 1º grau.

(**RIR/2018**, arts. **76** e **120**; Instrução Normativa RFB nº **1.500/2014**, art. **22**, VI)

11. MULTA POR RESCISÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL

A multa por rescisão de contrato de aluguel é considerada rendimento de aluguel, conseqüentemente está sujeito ao Imposto de Renda na Fonte como rendimento de aluguel, ou seja, por meio da tabela progressiva.

Assim, temos as seguintes situações:

- a) se a multa for paga por pessoa jurídica, esse valor é tributável na fonte e na declaração;
- b) se a multa for paga por pessoa física, esse valor sujeita-se ao recolhimento mensal (carnê-leão) e à tributação na declaração.
(**RIR/2018**, art. **49**, § 2º, Instrução Normativa RFB nº **1.500/2014**, art. **32** e Perguntas e Respostas IRPF, questão nº 287)

12. ALUGUÉIS DE IMÓVEIS PAGOS A RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR

12.1 Alíquota e base de cálculo

Preliminarmente, deverá ser verificado se existe acordo entre o Brasil e o país de origem do residente no exterior ou legislação interna que permita a reciprocidade de tratamento.

Existindo tais instrumentos, o tratamento fiscal será aquele neles previsto. Não havendo acordo, as importâncias pagas, remetidas, creditadas, empregadas ou entregues a pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, provenientes de rendimentos produzidos por bens imóveis situados no Brasil, serão tributadas na fonte, à alíquota de 15%.

Observe-se que, para fins de determinação da base de cálculo do imposto, será permitido deduzir, mediante comprovação, as despesas referidas no subtópico 4.1. ([RIR/2018](#) , art. [763](#) ; Instrução Normativa RFB nº [1.500/2014](#) , art. [33](#))

12.2 Momento da retenção e competência para reter o imposto

O imposto deve ser retido por ocasião do pagamento, remessa, crédito, emprego ou entrega do rendimento, competindo ao procurador a incumbência de reter o imposto. ([RIR/2018](#) , art. [781](#) , I)

12.3 Pagamento do imposto

O imposto deve ser pago na data da ocorrência do fato gerador, por meio de Darf preenchido em duas vias, utilizando-se o código 9478.

O responsável pelo recolhimento será o procurador do residente no exterior. Esse procurador quem deverá efetuar o recolhimento de Darf, em seu próprio CPF, Em relação à DIRF, o procurador quem prestará a informação como fonte pagadora e informará o beneficiário dos respectivos rendimentos residente e domiciliado no exterior.

(Lei nº [11.196/2005](#) , art. [70](#) , I, "a"; [RIR/2018](#) , art. [930](#) , I "a"; IN RFB nº [1.500/2014](#) , art. [33](#) ; Perguntas e Respostas IRPF/2022, questão 200)

12.4 Hipótese de aplicação da alíquota zero

As remessas ao exterior em pagamento de aluguéis e arrendamento de stands e locais para exposições, feiras e conclaves semelhantes, desde que destinados, exclusivamente, à promoção de produtos brasileiros, gozam do benefício da alíquota zero do Imposto de Renda incidente na fonte.

([RIR/2018](#) , art. [755](#) , III, "a")

12.5 Beneficiário residente ou domiciliado em país ou dependência com tributação favorecida

Os rendimentos remetidos a beneficiários residentes ou domiciliados em país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20%, a que se refere a Lei nº [9.430/1996](#) , art. [24](#) , sujeitam-se à tributação do IRRF à alíquota de 25% ([RIR/2018](#) , art. [748](#) , caput).

Ressalta-se, porém, que o percentual de 20% foi reduzido para 17%, para os países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), sem prejuízo da observância das demais condições estabelecidas pelos arts. [24](#) e [24-A](#) da Lei nº [9.430/1996](#) (Lei nº [9.430/1996](#) , arts. [24](#) , caput e 24-A, parágrafo único, I e III; Portaria MF nº [488/2014](#)).

Legislação Referenciada

Constituição Federal

RIR/2018

Instrução Normativa RFB nº **1.500/2014**

Instrução Normativa RFB nº 1.500/2015

Instrução Normativa RFB nº **2.006/2021**

Lei nº **11.196/2005**

Lei nº **13.149/2015**

Lei nº **5.869/1973**

Lei nº **7.713/1988**

Lei nº **9.430/1996**

Parecer Normativo CST nº **90/1978**

Portaria MF nº **488/2014**

Solução de Consulta Cosit nº **140/2020**