

IR/ PESSOAS FÍSICAS

GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS OU DIREITOS

Nesta edição, a Asscontas traz esclarecimentos acerca do cálculo e da incidência do Imposto de Renda sobre o ganho de capital auferido pelo contribuinte na alienação de bens ou direitos.

CONTRIBUINTES

São contribuintes do Imposto de Renda devido nessa modalidade as pessoas físicas que alienarem, com lucro, bens ou direitos de qualquer natureza, excetuadas as operações realizadas:

- a) em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas;
- b) com ouro, ativo financeiro;
- c) em mercado de liquidação futura fora de bolsa.

NÃO INCIDÊNCIA E ISENÇÕES

Não são tributáveis os ganhos de capital decorrentes de:

I - alienação do único imóvel possuído, desde que o alienante não tenha realizado operação idêntica nos últimos 5 anos e que o valor da alienação não seja superior a R\$ 440.000,00, observado o seguinte:

- a) é irrelevante o fato de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, seja residencial, comercial ou de lazer, e estar localizado em zona urbana ou rural;
- b) esse limite será considerado em relação:
 - à parte de cada condômino ou coproprietário, no caso de bens possuídos em condomínio; ou
 - ao imóvel possuído em comunhão, no caso de sociedade conjugal;

II - alienação de bens cujo preço unitário de alienação, no mês em que esta se realizar, seja igual ou inferior a R\$ 20.000,00, no caso de alienação de ações negociadas no mercado de balcão e R\$ 35.000,00, nos demais casos, considerando-se esses limites em relação:

- a) ao bem ou ao valor do conjunto dos bens ou direitos da mesma natureza, alienados em um mesmo mês. Consideram-se bens ou direitos da mesma natureza aqueles que guardam as mesmas características entre si, tais como automóveis e motocicletas, imóvel urbano e terra nua, quadros e esculturas, ações e quotas;

b) à parte de cada condômino ou coproprietário, no caso de bens possuídos em condomínio;

c) a cada um dos bens ou direitos possuídos em comunhão e ao valor do conjunto dos bens ou direitos da mesma natureza, alienados em um mesmo mês, no caso de sociedade conjugal;

III - indenização:

a) da terra nua por desapropriação para fins de reforma agrária, conforme o disposto no art. 184, § 5o, da Constituição Federal;

b) por liquidação de sinistro, furto ou roubo, relativo a objeto segurado;

IV - restituição de participação no capital social mediante a entrega, pela pessoa jurídica a pessoa física, de bens e direitos de seu ativo, avaliados pelo valor de mercado.

V - venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 dias contados da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais, observado o seguinte:

a) no caso de venda de mais de um imóvel, o prazo de 180 dias deve ser contado a partir da data de celebração do contrato relativo à primeira operação;

b) a aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho, proporcionalmente, ao valor da parcela não aplicada;

c) no caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente à parcela empregada na aquisição de imóvel residencial;

d) a inobservância das condições supramencionadas importará na exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

d.1) juros de mora, calculados a partir do segundo mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido;

d.2) multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do segundo mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 210 dias contados da celebração do contrato;

e) esse benefício somente poderá ser usufruído uma vez a cada 5 anos.

VI - transferência a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, de bens ou direitos pelo valor constante na declaração de rendimentos;

VII - permuta de unidades imobiliárias, sem recebimento de torna (diferença recebida em dinheiro). Nas operações de permuta realizadas por contrato particular, somente se configura a permuta se a escritura pública, quando lavrada, for de permuta.

VIII - permuta, caracterizada com a entrega, por valor não superior ao de face, pelo

licitante vencedor, de títulos da dívida pública federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal, ou de outros créditos contra a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município, como contrapartida à aquisição das ações ou das quotas leiloadas, no âmbito dos respectivos programas de desestatização.

FATOR DE REDUÇÃO (FR) APLICÁVEL SOBRE O GANHO DE CAPITAL APURADO NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS A PARTIR DE 1º.01.1996

Para fins de apuração da base de cálculo do Imposto de Renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País, serão aplicados fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado.

A base de cálculo do imposto corresponde à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas:

a) nas alienações ocorridas entre 16 de junho de 2005 e 13 de outubro de 2005:

$FR = 1/1,0035^m$, onde "m" 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 sua alienação;

b) nas alienações ocorridas entre 14 de outubro de 2005 e 30 de novembro de 2005:

$FR1 = 1/1,0060^{m1}$, 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 sua alienação;

c) nas alienações ocorridas a partir de 1º de dezembro de 2005:

c.1) $FR1 = 1/1,0060^{m1}$, 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

c.2) $FR2 = 1/1,0035^{m2}$, 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.

Caso o imóvel tenha sido adquirido até 31 de dezembro de 1988 e alienado a partir de 16 de junho de 2005, aplicam-se, sucessivamente e quando cabíveis:

a) a redução prevista no art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988 (tabela no próximo título), na alienação de imóvel adquirido até 31 de dezembro de 1988;

- b) o fator de redução $FR = 1/1,0035m$, nas alienações ocorridas entre 16 de junho de 2005 e 13 de outubro de 2005; ou
- c) o fator de redução $FR1 = 1/1,0060m1$, nas alienações ocorridas entre 14 de outubro de 2005 e 30 de novembro de 2005; ou
- d) nas alienações ocorridas a partir de 1º de dezembro de 2005, os fatores de redução:
- d.1) $FR1$ de que trata a letra "c.1" ($FR1 = 1/1,0060m1$); e
- d.2) $FR2$ de que trata a letra "c.2" ($FR2 = 1/1,0035m2$).

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS ATÉ 31.12.1988

No caso de alienação de imóveis que tenham sido adquiridos até 31.12.1988, para efeito de apuração do ganho tributável, aplica-se o percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, previsto para o ano de aquisição ou incorporação do bem, de acordo com a seguinte tabela, prevista no art. 18, da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988:

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

Para exemplificar, segue o caso de Maria que, em 01/07/2010, alienou a Roberto, por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), um imóvel que havia adquirido em 01/07/1983, por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

1. Apuração do ganho de capital:

R\$ 100.000,00 (valor da alienação) - R\$ 50.000,00 (custo da aquisição) = R\$ 50.000,00 (ganho de capital- resultado 1).

2. Redução do ganho de capital:

2.1. Valor passível de redução – R\$ 50.000,00 (ganho de capital).

2.2. % de redução (tabela supra) – 30%.

Valor de redução – R\$ 15.000,00.

Ganho de capital – resultado 2 = R\$ 35.000,00 (R\$ 50.000,00 – R\$ 15.000,00).

2.3. % de redução (FR1= 1/1,0060^{m1}) – 50,92%.

Valor de redução (FR1= 1/1,0060^{m1}) – R\$ 17.822,00 (R\$ 35.000,00 x 50,92%).

Ganho de capital – resultado 3 = R\$ 17.178,00 (R\$ 50.000,00 - R\$ 15.000,00 - R\$ 17.822,00 = R\$ 17.178,00).

2.4. % de redução (FR2= 1/1,0035^{m2}) – 17,77%.

Valor de redução (FR2= 1/1,0035^{m2}) – R\$ 3.052,53.

Ganho de capital – resultado 4 (final) = R\$ 14.125,47 (R\$ 50.000,00 - R\$ 15.000,00 - R\$ 17.822,00 - R\$ 3.052,53 = R\$ 14.125,47).

3. Imposto devido:

Ganho de capital (R\$ 14.125,47) x alíquota (15%) = R\$ 2.118,82.

ALÍQUOTA

A alíquota do IR é fixa em 15%.

TRANSFERÊNCIA DE BENS EM VIRTUDE DE HERANÇA, LEGADO, DOAÇÃO EM ADIANTAMENTO DA LEGÍTIMA E DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE CONJUGAL

Na transferência de direito de propriedade por sucessão, nos casos de herança, legado, doação em adiantamento da legítima ou dissolução da sociedade conjugal ou da unidade familiar, os bens e direitos poderão ser avaliados pelo valor de mercado ou pelo valor constante da declaração de bens do *de cuius* ou do doador, observando-se que:

I - se o *de cuius*, o doador ou o cônjuge não houver apresentado declaração de rendimentos, por ter ficado desobrigado da sua apresentação, os bens poderão ser avaliados pelo custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31.12.1995 (no caso de bens que tenham sido adquiridos e pagos até esta data), ou pelo valor de mercado;

II - a opção por qualquer dos mencionados critérios de avaliação, que independe da avaliação adotada para efeito da partilha ou do pagamento do imposto de transmissão, deverá ser manifestada pelo herdeiro, meeiro, legatário, donatário ou ex-cônjuge a quem couber o bem, no momento da homologação da partilha ou do recebimento da doação;

III - se a opção manifestada for pela transferência do bem por valor diferente do constante da declaração de bens (do *de cujus*, do doador ou do cônjuge) ou do custo de aquisição, referido na letra "a":

- a) a diferença a maior estará sujeita à incidência de Imposto de Renda, à alíquota de 15%;
- b) o contribuinte desse imposto é o inventariante, no caso de espólio, o doador ou o ex-cônjuge ao qual for atribuído o bem ou direito partilhado, o qual deverá preencher o Demonstrativo de Apuração do Ganho de Capital e anexá-lo à declaração final do espólio ou à declaração de rendimentos do ano-calendário da doação ou da dissolução da sociedade conjugal ou da unidade familiar, conforme o caso;

IV - o herdeiro, o meeiro, o legatário, o donatário ou o ex-cônjuge deverá incluir os bens ou direitos na sua declaração de bens do ano-calendário em que ocorrer a homologação da partilha ou o recebimento da doação, pelo valor indicado na opção manifestada;

V - na apuração de ganho de capital em virtude de posterior alienação dos bens ou direitos, será considerado como custo de aquisição o valor referido no número IV;

VI - na cessão de direitos hereditários cabe ao cedente apurar, em seu nome, o ganho de capital, considerando:

- a) como data de aquisição a da abertura da sucessão;
- b) como custo de aquisição da parte cedida o valor constante da última declaração de bens do *de cujus*.

PRAZO DE PAGAMENTO

O imposto devido deverá ser pago:

- a) pelo inventariante, até a data prevista para a entrega da declaração final de espólio (60 dias da data em que transitar em julgado a sentença da homologação da partilha ou da adjudicação dos bens), nas transmissões *causa mortis*;

Nota

De acordo com o art. 6^o da IN SRF n^o 81/2001, com a redação dada pela IN SRF 897/2008, a Declaração Final de Espólio deve ser apresentada até o último dia útil do mês de abril do ano-calendário subsequente ao:

- a) da decisão judicial da partilha, sobrepartilha ou adjudicação dos bens inventariados, que tenha transitado em julgado até o último dia do mês de fevereiro do ano-calendário subsequente ao da decisão judicial;
- b) da lavratura da escritura pública de inventário e partilha; e
- c) do trânsito em julgado, quando este ocorrer a partir de 1^o de março do ano-calendário subsequente ao da decisão judicial da partilha, sobrepartilha ou adjudicação dos bens

inventariados.

b) pelo doador, até o último dia útil do mês-calendário subsequente ao da doação, no caso de doação em adiantamento de legítima;

c) pelo ex-cônjuge a quem for atribuído o bem ou direito, até o último dia útil do mês subsequente ao trânsito em julgado da decisão judicial da partilha ou sobrepartilha, no caso de dissolução de sociedade conjugal ou união estável;

d) na data da alienação do bem ou direito (localizado no Brasil), se o alienante for domiciliado ou residente no exterior, hipótese em que o pagamento do imposto cabe ao seu procurador;

e) até o último dia útil do mês subsequente ao da percepção do ganho, nas demais hipóteses.

ALIENAÇÕES PARA RECEBIMENTO A PRAZO

O ganho de capital é apurado como alienação à vista e o imposto deve ser pago de acordo com o recebimento das parcelas, até o último dia útil do mês subsequente ao do recebimento. O ganho de capital diferido é calculado aplicando-se o percentual resultante da relação entre o ganho de capital total e o valor total da alienação sobre o valor de cada parcela recebida.

Assim, considerando o mesmo exemplo citado acima- em que Maria, em 01/07/2010, alienou a Roberto, por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), um imóvel que havia adquirido em 01/07/1983, por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)-, ficando acordado o pagamento do bem em dez parcelas de 10.000,00 (dez mil reais), o imposto devido (R\$ 2.118,82) deverá ser pago também em dez parcelas de R\$ 211,88 (duzentos e onze reais e oitenta e oito centavos) mensais.

Se o parcelamento incluir cláusula de reajuste, qualquer que seja a designação dada à mesma (juros, correção monetária, reajuste de parcelas etc.), a parte correspondente ao reajuste deve ter tratamento tributário de juros.

(Instrução Normativa SRF nº 84/2001, art. 31; e Perguntas e Respostas IRPF/2009, questão nº 594)

REGIME DE TRIBUTAÇÃO

A tributação mensal sobre o ganho de capital apurado na alienação de bens ou direitos é definitiva, ou seja, o ganho não integrará a base de cálculo do imposto na Declaração de Ajuste Anual e o imposto pago não poderá ser deduzido na declaração.

PROGRAMA APLICATIVO PARA USO EM COMPUTADOR

Para a apuração do ganho de capital e cálculo do imposto devido por meio de computador a



Asscontas – Associação dos Servidores do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais / Artigos
Acesse: www.asscontas.org.br

Receita Federal disponibiliza aos interessados (no seu endereço eletrônico na Internet: www.receita.fazenda.gov.br) o programa "Ganhos de Capital", que armazena os dados apurados para serem transferidos, automaticamente, para a Declaração de Ajuste Anual.

(Arts. 117 a 142 do RIR/1999; IN SRF n°s 81 e 84/2001; 599/2005 e 897/2008; e Manual de Ajuda do Programa Imposto de Renda - Ganhos de Capital 2009, versão 1.0)