

REDUÇÃO E ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA NA VENDA DE IMÓVEIS.

Certas regras da Receita Federal sobre o ganho de capital obtido em transações imobiliárias são desconhecidas pela maioria dos contribuintes como, por exemplo, aquele obtido com a venda de imóvel, que deve ser declarado separadamente do imposto de renda e até o último dia útil do mês subsequente ao recebimento do dinheiro, sob pena de multa de até 75%.

Esse imposto incide sobre a diferença positiva entre o valor de venda do imóvel e o seu valor histórico, aplicando-se uma alíquota de 15% sobre o lucro resultante da operação de compra e venda. Entretanto, existem maneiras de reduzir, e até mesmo isentar, o seu pagamento se:

- 1) o imóvel for residencial;
- 2) for o único imóvel;
- 3) a alienação se der até R\$35.000,00 (isenção total de IR);
- 3) nos últimos cinco anos não realizou outra alienação de imóvel;
- 4) alienou o bem por valor igual ou inferior a R\$440.000,00;
- 5) o ganho auferido for aplicado em até 180 dias em outra aquisição imobiliária;
- 6) o imóvel foi adquirido até 1969;
- 7) o imóvel foi desapropriado pelo Poder Público.

Importante destacar que a legislação do Imposto de Renda é mais rigorosa com pessoas físicas do que com empresas. Dependendo do investimento, vale cogitar abrir uma empresa como forma de planejamento tributário, já que são tributadas sobre um percentual do lucro líquido.

Assim, o contribuinte que negociou imóvel deve observar as normas e conseqüências práticas na hora de declarar o seu imposto de renda, principalmente, analisar adequadamente se faz jus à isenção ou redução do imposto. Ficar atento às exceções pode implicar, no mínimo, em significativa redução do valor a pagar.

Mariana Arteiro Gargiulo