



11/03/2019

Tire suas dúvidas sobre declaração de imóveis no Imposto de Renda de 2019

Confira tudo o que você precisa saber sobre declaração de bens imóveis e evite ser pego pela malha fina

O começo do ano costuma ser marcado por muitas responsabilidades. Além de ser o período em que começamos a realizar as promessas feitas no réveillon, é quando as aulas retornam, as férias acabam e começamos a nos organizar para a declaração do Imposto de Renda.

O processo de declaração envolve uma série de documentos e costuma gerar muitas dúvidas. Uma das mais comuns é em relação aos bens imóveis, isto é, às propriedades imobiliárias, que podem ser casas, apartamentos, salas comerciais etc. É um processo que está em constante mudança e ao longo dos anos vem exigindo do contribuinte uma maior atenção aos detalhes.

Mudanças



A mudança ocorrida em 2018, em relação aos dados do imóvel, permanece neste ano (Foto: Shutterstock)

Uma mudança importante que aconteceu em [2018](#) e vale também para este ano foi em relação às informações sobre o imóvel que devem ser fornecidas no momento da declaração. Antes, dados técnicos da propriedade não eram importantes para o [processo](#) de inventário, o que tornava tudo menos trabalhoso, mas ao mesmo tempo menos detalhado.

“A novidade ocorrida no ano de 2018, no campo específico para informação de logradouro, metragem e matrícula imobiliária, permanece em 2019. Contudo, assim como no ano passado, as [informações](#) não são obrigatórias. Ou seja, a falta desses [dados](#) não impedirá a transmissão da declaração”, explica **Eduardo Ramos, sócio do escritório Peluso, Stupp e Guaritá Advogados.**

Apesar da não obrigatoriedade da cessão de informações técnicas, é importante que o [contribuinte](#) as tenha em mãos, seja para declaração de Imposto de Renda ou outros processos que envolvam o imóvel em questão, uma vez que tratam-se de dados fundamentais para qualquer [proprietário](#).

“É comum que as pessoas não se atentem às informações do imóvel, como a [metragem](#) e demais elementos, mas é muito importante ter isso em mente. Na própria fatura do IPTU é possível encontrar esses dados, por isso vale a pena manter esse e demais [documentos](#) que contenham essas informações em local de fácil acesso, sobretudo em período de declaração”, diz a Dra. Ana Cláudia Utumi, da Utumi Advogados.

Valor a ser declarado



O valor a ser declarado é o valor de aquisição, isto é, o pago na compra do bem (Foto: Shutterstock)

Uma confusão recorrente a contribuintes de primeira viagem é em relação ao valor do imóvel a ser declarado. Pelo fato de o [mercado imobiliário](#) trabalhar com valorizações ao longo do tempo – um mesmo imóvel, com o passar dos anos, pode vir a ter diferentes [valores](#) de mercado -, é compreensível que o valor a constar no inventário costume gerar dúvidas.

A resposta, no entanto, é bem simples: o contribuinte deve declarar o valor de [aquisição do imóvel](#), isto é, aquele pelo qual pagou quando do processo de [compra](#), além de gastos referentes ao processo de troca de titularidade, como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis etc.

“Deve-se declarar o valor referente ao [custo](#) de aquisição, além da importância paga a título de imposto de transmissão (ITBI), bem como as despesas com escritura e registro, desde que suportadas pelo adquirente. Uma vez declarado o custo de aquisição, seu valor não pode ser alterado nas declarações posteriores, exceto em caso de obras e [melhorias](#) comprovadas com documentação hábil e idônea”, afirma Ramos.

Reparos e benfeitorias



Reparos e benfeitorias podem ser declarados, desde que com a devida comprovação (Foto: Shutterstock)

As melhorias feitas no imóvel, inclusive, é algo que costuma fugir dos contribuintes quando o assunto é declaração de [gastos](#). É comum que muitos não se atentem que os custos relacionados a [benfeitorias](#) realizadas podem ser revertidos, tendo em vista que aumentam o valor final do imóvel.

“O proprietário que realizar reformas no imóvel pode declarar seus custos no Imposto de Renda, pois trata-se de uma benfeitoria que aumenta o valor de mercado da propriedade. No entanto, é preciso ter em mente que uma simples pintura não tem valorização como resultado, mas reformas estruturais, como a construção de novos cômodos, sim”, explica Utumi.

Para conseguir declarar seus custos com os reparos, o contribuinte deve comprová-los por meio de documentos válidos, como notas fiscais e ordens de serviço, da mesma forma que os demais gastos declarados no Imposto de Renda.

Imóveis adquiridos à prazo



Imóveis adquiridos por meio de financiamento possuem declaração diferenciada (Foto: Shutterstock)

Poucos contribuintes sabem, mas a declaração de imóveis adquiridos à prazo funciona de forma diferente, já que o custo das parcelas a ser arcado é diferente de um pagamento à vista e também costuma acontecer por meio de um financiamento, que leva décadas para ser finalizado.

Mas como funciona a declaração nesse caso? Antes de tudo, o contribuinte precisa ter em mente que o Imposto de Renda considera as despesas arcadas entre o primeiro e o último dia do ano anterior ao de declaração. No caso de 2019, portanto, entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2018. Desse modo, o proprietário deve declarar as parcelas quitadas nesse período – no caso de um financiamento em regime de pagamento mensal, 12 parcelas.

“Deve-se indicar o valor pago até 31/12/2018, incluindo as parcelas do financiamento. Recomenda-se indicar que o imóvel restou adquirido em financiamento, de forma a se destacar o montante pago em cada ano. A cada declaração de ajuste, por sua vez, o valor do imóvel deve ser majorado de acordo com as parcelas quitadas”, diz Ramos.

Caso de venda



O contribuinte que vendeu um imóvel deve se cadastrar no programa GCap da RF (Foto: Shutterstock)

O processo de declaração de bens imóveis também envolve aqueles que venderam uma propriedade no período de vigência. Para esse grupo de contribuintes, o processo é ainda mais diferenciado, pois envolve um outro serviço da Receita Federal, o GCap – Programa de Apuração de Ganhos de Capital.

Caso você contribuinte tenha se desfeito de um imóvel por meio de venda, é necessário cadastrar a operação no GCap. Lá será preciso ceder dados sobre quem adquiriu o bem, além de informações técnicas do imóvel e da operação financeira, como forma de pagamento e valor de custo.

Dessa forma, os dados serão transferidos para o programa de declaração de Imposto de Renda da Receita Federal, facilitando a transação e os cálculos de lucro sob a transação. Caso haja lucro, o contribuinte deve pagar 15% sobre a diferença entre o valor de aquisição do imóvel e o valor de venda, ou seja, o que entendemos por lucro final.

O prazo para declaração do Imposto de Renda vai de 7 de março até 30 de abril deste ano, sendo obrigatório para contribuintes que possuem rendimentos tributáveis anuais a partir de R\$ 28.559.

<https://revista.zapimoveis.com.br/imposto-imovel/>