

São Paulo, 26 de setembro de 2024.

CIRCULAR Nº 26/2024

Prezado Cliente,

REF.: Imposto de Renda

Atualização de Bens Imóveis - Regulamentação

O governo federal publicou a IN RFB nº 2.222 de 20/09/2024 (DOU de 24/09/2024), regulamentando os procedimentos acerca da atualização de bens imóveis **situados no Brasil ou no Exterior, a valor de mercado**, pelas pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no Brasil, a ser apurado com base em avaliação realizada por entidade especializada, mediante pagamento do imposto, conforme tratado em nossa Circular nº 22/2024.

No caso de pessoa física, o imposto de renda será tributado a alíquota de **4% (quatro por cento)** sobre a diferença entre o valor de mercado e o custo de aquisição do imóvel declarado em sua Declaração de IRPF.

Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser pagos o IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), as alíquotas de 6% (seis por cento) e de 4% (quatro por cento), respectivamente, sobre a diferença entre o valor de mercado e o custo de aquisição dos bens imóveis constantes no **Ativo Não Circulante** da empresa, sendo que, nesta hipótese, o valor do acréscimo patrimonial não poderá ser objeto de depreciação, amortização ou exaustão.

Conforme já havia sido informado em nossa Circular anterior, os valores decorrentes da atualização objeto desta Circular serão considerados como acréscimo patrimonial na data em que o pagamento do imposto for efetuado e deverão ser incluídos, no caso de pessoa física, na ficha de bens e direitos da Declaração de IRPF relativa ao exercício 2025, ano-calendário 2024, como custo de aquisição adicional do respectivo imóvel.

O pagamento dos tributos acima mencionados deverá ser efetuado até o dia **16 de dezembro de 2024**, mesmo prazo para entrega da **DABIM (Declaração de Opção**

pela Atualização de Bens imóveis), declaração de apresentação obrigatória para aqueles que optarem pela atualização dos bens imóveis.

Cumprir informar que, somente poderão ser atualizados os imóveis para o valor de mercado que tenham sido declarados na última Declaração de IRPF entregue referente Exercício 2024, ano-calendário 2023, apresentada até o dia 31/05/2024, salvo se na ocasião o contribuinte se enquadrava nas situações de dispensa de entrega da DIRPF. No caso de pessoa jurídica, o imóvel deverá constar na ECF – Escrituração Contábil Fiscal relativa ao ano-calendário 2023, entregue até o dia 31/07/2024, excetuada a hipótese de desobrigatoriedade da ECF, por exemplo, se optante pelo Simples Nacional.

Alienação do Bem Imóvel sujeito à atualização

De acordo com o artigo 12 da IN RFB 2.122/2024, no caso de alienação ou baixa de bens imóveis antes de decorridos quinze anos contados da data da atualização efetuada nos moldes dessa Circular, deverá ser apurado o ganho de capital mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$GK = \text{valor da alienação} - [CAA + (DTA \times \%)]$, em que:

GK = ganho de capital;

CAA = custo do bem imóvel antes da atualização;

DTA = diferença entre o valor do bem imóvel atualizado e o valor de seu custo antes da atualização; e

% = percentual proporcional ao tempo decorrido da atualização até a venda, conforme previsto abaixo.

Os percentuais proporcionais ao tempo decorrido da atualização até a venda são:

I - 0% (zero por cento), caso a alienação ocorra em até trinta e seis meses da atualização;

II - 8% (oito por cento), caso a alienação ocorra após trinta e seis meses e até quarenta e oito meses da atualização;

III - 16% (dezesseis por cento), caso a alienação ocorra após quarenta e oito meses e até sessenta meses da atualização;

IV - 24% (vinte e quatro por cento), caso a alienação ocorra após sessenta meses e até setenta e dois meses da atualização;

V - 32% (trinta e dois por cento), caso a alienação ocorra após setenta e dois meses e até oitenta e quatro meses da atualização;

VI - 40% (quarenta por cento), caso a alienação ocorra após oitenta e quatro meses e até noventa e seis meses da atualização;

VII - 48% (quarenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após noventa e seis meses e até cento e oito meses da atualização;

VIII - 56% (cinquenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após cento e oito meses e até cento e vinte meses da atualização;

IX - 62% (sessenta e dois por cento), caso a alienação ocorra após cento e vinte meses e até cento e trinta e dois meses da atualização;

X - 70% (setenta por cento), caso a alienação ocorra após cento e trinta e dois meses e até cento e quarenta e quatro meses da atualização;

XI - 78% (setenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após cento e quarenta e quatro meses e até cento e cinquenta e seis meses da atualização;

XII - 86% (oitenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após cento e cinquenta e seis meses e até cento e sessenta e oito meses da atualização;

XIII - 94% (noventa e quatro por cento), caso a alienação ocorra após cento e sessenta e oito meses e até cento e oitenta meses da atualização;

XIV - 100% (cem por cento), caso a alienação ocorra após cento e oitenta meses da atualização.

Na alienação de imóvel atualizado para o valor de mercado, para fins de aplicação dos redutores previstos na legislação, o ganho de capital apurado deverá ser segregado, de forma proporcional, entre o ganho de capital correspondente a parcela do custo de aquisição antes da atualização, considerando a data de aquisição do imóvel (e eventuais acréscimos) para fins da anterioridade, e a parcela do ganho de capital relativa à atualização para o valor de mercado, cuja anterioridade passará a ser contada a partir da data do pagamento do imposto de renda tratado nesta Circular.

Sobre o ganho de capital apurado conforme descrito acima, incidirá as alíquotas previstas no art. 21 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, ou seja:

a) 15% (quinze por cento) sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

b)- 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

c) 20% (vinte por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e

d) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Caso haja interesse em atualizar seus bens imóveis nas condições descritas nessa Circular, ou para maiores informações, não hesite em entrar em contato com a nossa equipe de especialistas, abaixo:

Contato:	Telefone:	e-mail:
Fernando Brito	(11) 3531-3265	fernandoabrantest@orcose.com.br
Flávio Abrantes	(11) 3531-3212	flavioabrantest@orcose.com.br
Flávio Perez	(11) 3531-3266	flavio@orcose.com.br
José Serafim Abrantes	(11) 3531-3201	serafim@orcose.com.br
Julio Linuesa	(11) 3531-3285	julio@orcose.com.br
Luis Antônio (Lua)	(11) 3531-3270	lua@orcose.com.br

Sem mais, colocamo-nos ao inteiro dispor dos nossos clientes para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

ORCOSE CONTABILIDADE LTDA