

Notícia **i** • Estadão / [Economia](#)

Pagar adiantado o imposto sobre a valorização do imóvel: veja 5 exemplos de como ficaria o valor

Apesar de existirem uma série de variáveis que devem ser levadas em consideração, cálculo aponta quanto a pessoa pagaria com a regra atual e quanto pagaria se optar por atualizar



Por Clayton Freitas

23/09/2024 | 16h16

Pessoas físicas e empresas estão autorizadas a atualizarem os valores de seus imóveis até dezembro deste ano para que possam pagar um valor menor na venda e transferência desses bens. A medida consta da lei 14.973/24, sancionada no dia 16 deste mês.

Atualmente, pessoas físicas pagam de 15% a 22,5% de Imposto de Renda sobre a valorização do imóvel quando vendem esses bens. A incidência dessa alíquota é calculada em cima da diferença do valor da compra e o da venda, que é o ganho de capital obtido no período.

A nova regra instituiu que pessoas físicas pagarão 4% sobre a valorização do imóvel e empresas pagarão 6% de Imposto de Renda e 4% de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) — mas os contribuintes terão de fazer esse pagamento nos próximos 90 dias, independentemente de quando forem efetuar a venda. Se fizerem isso, poderão pagar um valor menor de tributo quando o bem for efetivamente negociado no futuro, que dependerá do tempo entre a atualização e a venda.



Atualmente, pessoas físicas pagam de 15% a 22,5% de Imposto de Renda sobre a valorização do imóvel quando vendem esses bens. Foto: Daniel Teixeira/Estadão

A reportagem consultou **Alex Agostini, economista chefe da Austin Rating**, e pediu que ele fizesse cálculos hipotéticos para ilustrar qual será o efeito prático dessa proposta. “Vale lembrar que esse valor de 4% a ser pago será no ato da atualização do imóvel, já o IR de 15% é somente na venda do imóvel”, lembra Alex.

A projeção proposta foi a de estabelecer cinco faixas diferentes de valores de imóveis comprados em 2014 e seu valor final neste ano a partir de uma suposta valorização linear de 100%. Com base nisso, e no cálculo do ganho de capital, é possível saber quanto a pessoa pagaria pela regra atual, qual é o valor que pagaria pela regra dos 4% e a diferença entre os dois.

Veja abaixo como ficariam os preços de imóveis comprados há dez anos pelos valores de R\$ 150 mil, R\$ 300 mil, R\$ 450 mil, R\$ 600 mil e R\$ 1,2 milhão.

Confira simulação

Em 2014	Em 2024	Ganho de capital	IR de 15% (ganho de capital)	Atualizado (IR de 4%)	Diferença entre IR de 15% e de 4%
R\$ 150 mil	R\$ 300 mil	R\$ 150 mil	R\$ 22,5 mil	R\$ 12 mil	R\$ 10,5 mil
R\$ 300 mil	R\$ 600 mil	R\$ 300 mil	R\$ 45 mil	R\$ 24 mil	R\$ 21 mil
R\$ 450 mil	R\$ 900 mil	R\$ 450 mil	R\$ 67,5 mil	R\$ 36 mil	R\$ 31,5 mil
R\$ 600 mil	R\$ 1,2 milhão	R\$ 600 mil	R\$ 90 mil	R\$ 48 mil	R\$ 42 mil
R\$ 1,2 milhão	R\$ 2,4 milhões	R\$ 1,2 milhão	R\$ 180 mil	R\$ 96 mil	R\$ 84 mil

Ponderações

Vale ressaltar que os cálculos são uma mera suposição matemática e não incluem uma série de variáveis. “A resposta vai depender de diversos fatores envolvendo a expectativa de eventual venda futura desse imóvel pelo contribuinte”, afirma o advogado Morvan Meirelles Costa Junior, do escritório Meirelles Costa Advogados.

Ele lembra que o projeto do governo prevê o aproveitamento pleno do incentivo fiscal, ou seja, correção da base de cálculo de eventual ganho de capital considerando a atualização informada, somente nos casos em que o imóvel for alienado após 15 anos desse evento.

“Por outro lado, em caso de venda do mesmo imóvel em até 3 anos após a atualização de custo de aquisição, o contribuinte efetivamente pagará mais imposto do que somente tributando o ganho de capital, afinal será obrigado a pagar 4% sobre o valor de atualização, além de 15% a 22,5% sobre o ganho de capital eventualmente auferido na venda do imóvel, desconsiderando por completo essa atualização de custo aquisitivo”, lembra Morvan.