



CARTILHA

GANHO DE CAPITAL



O ganho de capital ocorre quando uma propriedade imóvel ou móvel é vendida por uma quantia superior ao valor pelo qual foi adquirida.

Parte desse lucro, obtido na operação, deve ser repassado à Receita Federal e a diferença entre o preço de compra e venda desse bem, informado na declaração anual do Imposto de Renda.





Isenção do Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital

- 1.** Imóvel comprado antes de 1969 é isento da tributação, mesmo que exista lucro na venda.
- 2.** Se você tem somente um imóvel e o vende por um valor de até R\$ 440 mil, sem ter realizado ação semelhante nos últimos cinco anos.
- 3.** Se você vender o imóvel e comprar outro imóvel residencial em um período de até seis meses (180 dias) com valor igual ou superior ao vendido - caso compre um imóvel por um valor menor do que o vendido, o restante será passível de tributação.
- 4.** Para a venda de imóvel com valor inferior a R\$35mil.
- 5.** Se o seu imóvel foi desapropriado para reforma agrária, o lucro da venda é visto como uma renda de atividade rural e, por isso, isenta de imposto.
- 6.** Imóvel comprado entre 1969 e 1988 possui redução do percentual da alíquota.



Ganho de capital da venda de imóvel financiado

Para calcular o ganho de capital da venda de um imóvel financiado, você precisa considerar apenas as parcelas do financiamento pagas e não o valor total da venda do imóvel. Isso porque, em teoria, parte do valor recebido será utilizado para quitar o financiamento realizado.

IMÓVEL: 500.000,00

SALDO DEVEDOR: 200.000,00

VALOR QUE RECEBEU DA VENDA: 300.000,00

O pagamento do ganho de capital será sobre os 300.000,00 que entrou na conta, tendo em vista que os 200.000,00 foram destinados para pagamento do saldo devedor que havia no imóvel em questão.





Ganho de capital da venda de imóvel recebido em doação

Mesmo que o imóvel tenha sido recebido como doação, ainda que o recebimento desse bem esteja isento de pagar imposto, se o contribuinte não se encaixa em nenhum dos critérios comentados anteriormente que isentam de pagar a alíquota, terá que pagar Imposto Renda sobre o ganho de capital do imóvel.

Nesse caso, o ganho de capital é calculado considerando que o custo da compra do bem foi zero.

Na doação, assim como na herança, pode ocorrer tributação na transmissão do bem. O valor de transmissão será o custo de compra para fins de imposto futuro em relação ao ganho de capital.



Tributação da venda de imóveis sobre o Ganho de Capital

Ganho de Capital	Alíquota aplicada
Até 5 milhões	15%
De 5 até 10 milhões	17,5%
De 10 até 30 milhões	20%
Mais de 30 milhões	22,5%

Fonte: Lei nº 8.981/95, artigo 21; Lei nº 13.259/2016;
Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 3/2016.



Fator redutor do Ganho de capital

1. Para os imóveis adquiridos até 1988, há um percentual de redução fixo para o cálculo do ganho de capital, de acordo com a seguinte tabela

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%



Fator redutor do Ganho de capital

2. Para os imóveis adquiridos antes de 31/11/2005, existe ainda um fator de redução a ser calculado de acordo com o número de meses entre a aquisição e a venda do imóvel, aplicável na seguinte fórmula:

"FR = $1/1,0060 M1$ ", onde "M1" corresponde ao número de meses entre o mês da aquisição do imóvel e o de sua alienação. Observe-se que este fator redutor só pode ser calculado a partir de janeiro de 1996, ainda que o imóvel tenha sido adquirido antes dessa data (artigo 40, §1o, I, e §2o, da Lei Federal n. 11.196/2005).

3. Para os imóveis adquiridos após 01/12/2005, há outro fator de redução, considerando a fórmula "FR = $1/1,0035 m2$ ", onde "m2" corresponde ao número de meses entre o mês da aquisição do imóvel e o de sua alienação (artigo 40, §1o, II, da Lei Federal n. 11.196/2005).

Importante: note-se que os três fatores de redução mencionados acima se acumulam; ou seja, se o imóvel foi adquirido antes de 1988, no momento de sua alienação devem ser aplicados os fatores redutores mencionados nos itens "1", "2" e "3" acima, e se foi adquirido entre 1989 e 2005, deverão ser aplicados os fatores de redução dos itens "2" e "3" (lembrando apenas que o fator de redução mencionado no item "2" só pode ser calculado a partir de janeiro de 1996).



Como Calcular o Ganho de Capital

Imposto: (Ganho de Capital x Fator redutor) x Alíquota

Ganho de capital:

- Valor de Compra e venda: 250 mil
- Valor da Alienação anterior: 100 mil - Ganho de capital: 150 mil
- Imóvel Alienado 1980
- Imóvel Vendido em 2021

Fator Redutor: Imóvel alienado em 1980

1: Fator Redutor: 40% 100 mil - 40% : 82.500 mil reais

2: Fator Redutor : "FR = 1/1,0060 (elevado)M1",

**M1: corresponde ao número de meses entre janeiro de 1996 e novembro de 2005 (119)

FR = 1/1,0060(elevado)119

FR = 1/ 2,037791309

FR = 0,490727385.

Ganho de Capital: 82.500 X 0,490727385. = 40.485,01.

3: Fator redutor: M1: número de meses entre dezembro de 2005 e a data da alienação, que, neste exemplo, corresponde a 192 meses.

FR = 1/1,0035 M1

FR = 1/1,0035 elevado (192) Fr= FR = 1/1,955853629

FR = 0,511285704

Ganho de capital: 40.485,01 x 0,511285704 = R\$ 20.699,41

Portanto:

R\$ 20.699,41 x Alíquota (15%) : R\$ 3.104,91