

OPÇÃO PARA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE BENS IMÓVEIS É REGULAMENTADA PELA RFB

ROBERTO RODRIGUES DE MORAIS:
Consultor Tributário¹

PABLO JUAN ESTEVAM MORAIS²

(coautor)

Imediatamente à publicação da Lei de nº 14.973/2024, que trouxe no bojo de seus artigos 6º, 7º e 8º a opção para atualização do valor de bens imóveis para o valor de mercado, tanto pelos contribuintes do IRPF como do IRPJ, escrevemos texto sobre o tema, porém alegando que a RFB iria regulamentar sua aplicação.

O DO-U de 24/09/2024 publicou a IN RFB de nº 2.222, cujo texto transcrevemos:

“CAPÍTULO I - DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina a opção da pessoa física ou da pessoa jurídica pela atualização do valor de bens imóveis para o valor de mercado de que tratam os arts. 6º a 8º da Lei nº 14.973, de 16 de setembro de 2024.

CAPÍTULO II - DA OPÇÃO PELA PESSOA FÍSICA

Art. 2º A pessoa física residente no País poderá optar por atualizar o valor dos bens imóveis já informados em Declaração de Ajuste Anual – DAA apresentada à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil – RFB para o valor de mercado e tributar, de forma definitiva, a diferença para o custo de aquisição à alíquota de 4% (quatro por cento) do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física – IRPF.

§ 1º Os valores decorrentes da atualização tributados na forma prevista neste artigo:

I – serão considerados como acréscimo patrimonial na data em que o pagamento do imposto for efetuado; e

¹ E-mail: robertordemora@gmail.com

² Advogado Tributarista

II – deverão ser incluídos na ficha de bens e direitos da DAA relativa ao exercício de 2025, ano-calendário de 2024, como custo de aquisição adicional do respectivo bem imóvel.

§ 2º Deverão ser individualmente identificados na DAA do exercício de 2025, ano-calendário de 2024, os bens imóveis atualizados a valor de mercado, nos termos deste artigo.

§ 3º Não será permitida a aplicação de deduções, percentuais ou fatores de redução sobre a diferença apurada.

CAPÍTULO III - DA OPÇÃO PELA PESSOA jurídica

Art. 3º A pessoa jurídica poderá optar por atualizar o valor dos bens imóveis constantes do ativo não circulante de seu balanço patrimonial para o valor de mercado e tributar, de forma definitiva, a diferença para o custo de aquisição à alíquota de:

I – 6% (seis por cento) do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ; e

II – 4% (quatro por cento) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL.

§ 1º Os valores decorrentes da atualização de que trata o caput não poderão ser incorporados ao custo do bem ou direito que lhes deu causa para efeito do cálculo da depreciação, amortização ou exaustão.

§ 2º Não será permitida a aplicação de deduções, percentuais ou fatores de redução sobre a diferença apurada.

CAPÍTULO IV

DOS BENS IMÓVEIS SUJEITOS À ATUALIZAÇÃO

Art. 4º Poderão ser atualizados para o valor de mercado os bens imóveis em geral:

I – situados no Brasil;

II – situados no exterior, inclusive aqueles já atualizados pela Declaração de Opção pela Atualização de Bens e Direitos no Exterior – Abex, nos termos do art. 14 da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023;

III – que façam parte do patrimônio de entidade controlada no exterior, cuja pessoa física detentora tenha optado pelo regime de transparência fiscal de que tratam os arts. 36 a 40 da Instrução Normativa RFB nº 2.180, de 11 de março de 2024; e

IV – que façam parte do patrimônio de trust no exterior, cuja pessoa física detentora esteja obrigada a informar os bens e direitos do trust em sua DAA, conforme o disposto no art. 41 da Instrução Normativa RFB nº 2.180, de 11 de março de 2024.

CAPÍTULO V - DA ATUALIZAÇÃO

Art. 5º Para fins da tributação prevista nos arts. 2º e 3º, os bens imóveis serão atualizados para o seu valor de mercado.

§ 1º Para a apuração do valor do bem imóvel em moeda nacional, o valor expresso em moeda estrangeira será convertido em moeda nacional pela cotação de fechamento da moeda estrangeira divulgada, para venda, pelo Banco Central do Brasil – BCB (boletim de fechamento PTAX), para o primeiro dia útil anterior à data da formalização da opção pela atualização.

§ 2º Cada declarante poderá apresentar uma única declaração na qual constarão os bens imóveis eleitos para a atualização de que trata este artigo.

Art. 6º Não poderão ser atualizados para o valor de mercado os bens imóveis:

I – pertencentes à pessoa física, que não tiverem sido declarados na DAA relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023, apresentada até o dia 31 de maio de 2024;

II – pertencentes à pessoa jurídica, que não tiverem sido declarados na Escrituração Contábil Fiscal – ECF relativa ao ano-calendário de 2023, apresentada até 31 de julho de 2024;

III – adquiridos no curso do ano-calendário de 2024; e

IV – alienados, baixados ou liquidados anteriormente à data da formalização da opção de que tratam os arts. 2º e 3º.

Parágrafo único. As vedações a que se referem os incisos I e II do caput não se aplicam às:

I – controladas indiretas, nos casos em que a controlada direta tenha sido declarada na DAA ou na ECF relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023;

II – pessoas físicas não obrigadas à apresentação da DAA relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023; e

III – pessoas jurídicas não obrigadas à apresentação da ECF relativa ao ano-calendário de 2023.

CAPÍTULO VI - DA OPÇÃO

Seção I

Da Dabim e do pagamento dos tributos

Art. 7º A opção pela atualização de valor dos bens imóveis a valor de mercado será formalizada mediante a apresentação da Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis – Dabim e do pagamento integral dos tributos de que tratam os arts. 2º e 3º até o dia 16 de dezembro de 2024.

Parágrafo único. O custo de aquisição atualizado dos bens imóveis será considerado na data de apresentação da Dabim ou do pagamento, o que ocorrer por último.

Seção II

Do preenchimento da Dabim

Art. 8º A Dabim deverá ser elaborada mediante acesso ao serviço “Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis – Dabim”, disponível no Centro Virtual de Atendimento – e-CAC no site da RFB na Internet, no endereço eletrônico <<http://rfb.gov.br>>, a partir de 24 de setembro de 2024.

Art. 9º Deverão constar da Dabim as seguintes informações:

I – identificação do declarante, contendo o nome completo e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, no caso de pessoa física, ou o nome empresarial e número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, no caso de pessoa jurídica;

II – identificação dos bens objeto da opção;

III – valor do bem imóvel constante da última DAA relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023, ou o custo de aquisição, no caso de bem ou direito não declarado, nas hipóteses excepcionais previstas no art. 6º, parágrafo único, no caso de pessoa física;

IV – valor do bem imóvel constante da última ECF relativa ao ano-calendário de 2023, ou o custo de aquisição, no caso de bem ou direito não declarado, nas hipóteses excepcionais previstas no art. 6º, parágrafo único, no caso de pessoa jurídica; e

V – valor atualizado do bem em moeda nacional para a data da formalização da opção.

§ 1º No caso de Dabim apresentada por espólio, além das informações previstas no inciso I do caput, deverão constar o número de inscrição no CPF do meeiro e do inventariante.

§ 2º O condômino poderá optar pela atualização em relação à parcela do bem imóvel de que é titular.

Seção III

Da retificação da Dabim

Art. 10. A Dabim retificadora terá a mesma natureza da declaração originariamente apresentada, substituindo-a integralmente, e servirá para incluir ou excluir bens imóveis, aumentar ou reduzir os valores informados ou efetivar alterações a eles vinculadas.

§ 1º A Dabim poderá ser retificada até o dia 16 de dezembro de 2024.

§ 2º As alterações na Dabim retificadora deverão ser efetuadas com observância do disposto nos arts. 8º e 9º.

§ 3º Para a elaboração e apresentação da Dabim retificadora, deve ser informado o número do processo administrativo referente à última declaração apresentada.

Art. 11. No caso de a retificação da Dabim resultar:

I – em aumento do imposto apurado, a diferença deverá ser paga até o dia 16 de dezembro de 2024; ou

II – em redução do imposto apurado e pago, a restituição será efetuada nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2.055, de 6 de dezembro de 2021.

CAPÍTULO VII - DA ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL SUJEITO À ATUALIZAÇÃO

Art. 12. No caso de alienação ou baixa de bens imóveis antes de decorridos quinze anos contados da data da atualização efetuada nos termos desta Instrução Normativa, deverá ser apurado ganho de capital, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

GK = valor da alienação – [CAA + (DTA x %)], 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 no parágrafo único.

Parágrafo único. 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.

§ 1º Na alienação de imóvel atualizado para o valor de mercado, aplicam-se os percentuais ou os fatores de redução correspondentes às parcelas do ganho de capital dos custos CAA e DTA, observando-se que:

I – a redução correspondente a cada custo é determinada em função da data de aquisição ou atualização e aplicada sobre a parcela do ganho de capital a ela correspondente; e

II – a parcela do ganho de capital correspondente a cada parte é determinada aplicando-se, sobre o total do ganho de capital, o percentual resultante da relação entre o custo da parte objeto da redução e o custo total do imóvel, ou entre a área da parte objeto da redução e a área total do imóvel.

§ 2º Sobre o ganho de capital apurado conforme este artigo, incidem as alíquotas previstas no art. 21 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.

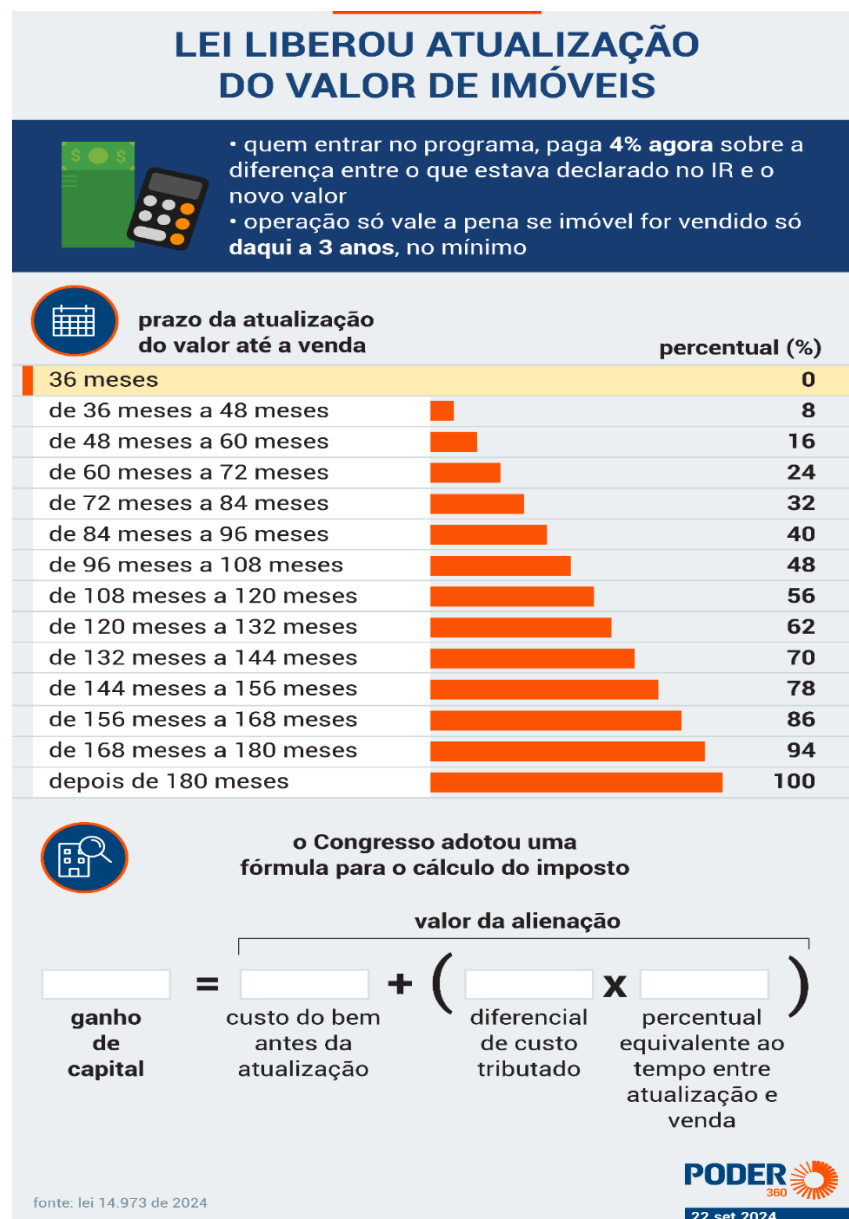
CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÃO FINAL

Art. 13. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União.”

Na mesma data o conhecido portal **PODER 360** trouxe um texto esclarecedor com o título de

“Saiba se vale a pena atualizar valor de imóvel para pagar 4%...”

Que de forma criativa apresentou um gráfico que explica melhor o conteúdo da IN RFB 2.222, **cuja licença pedimos** para inserir-lo abaixo: (Lembrando que os nossos artigos não são monetizados),



(https://www.poder360.com.br/poder-economia/saiba-se-vale-a-pena-atualizar-valor-de-imovel-para-pagar-4/?utm_smid=11436358-1-1)

Podemos extrair da IN RFB 2.222:

1 – Os contribuintes do IRPF *“deverão ser incluídos na ficha de bens e direitos da DAA relativa ao exercício de 2025, ano-calendário de 2024, como custo de aquisição adicional do respectivo bem imóvel.”*

2 – Para os contribuintes do IRPJ *“O custo de aquisição atualizado dos bens imóveis será considerado na data de apresentação da Dabim ou do pagamento, o que ocorrer por último.”*

3 - Elaboração da *“Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis – Dabim”*, ou seja, mais uma das várias “D’s” que os contabilistas terão que preencher;

4 – Depreciação: *“Os valores decorrentes da atualização não poderão ser incorporados ao custo do bem ou direito que lhes deu causa para efeito do cálculo da depreciação, amortização ou exaustão.”*

Solução: Como nos princípios contábeis a depreciação é normalmente contabilizada, se resolve então pela ADIÇÃO no e-LALUR.

5 – Contabilização: A IN 2.222 não tratou da contabilização e o que fazer com a conta RESERVA DE ATUALIZAÇÃO DE IMÓVEIS.

5.1 – O que temos em casos análogos (reavaliação de imóveis) é a tributação da seguinte forma:

a) Parcialmente, adicionando no e-LALUR A parte da depreciação relativa ao valor reavaliado: ou

b) Totalmente, quando a reserva de reavaliação é utilizada para aumento de capital.

No caso da IN RFB 2.222, por sua omissão, entendemos que a Conta Credora RESERVA DE ATUALIZAÇÃO DE IMÓVEIS poderá ser utilizada para aumento de capital, uma vez que já teria ocorrido a tributação no prazo previsto na Lei que a criou.

Com os nossos parabéns aos criadores da imagem acima divulgada pelo PODER 360, concluímos que os contribuintes do IRPF e do IRPJ interessados em comparar a tributação reduzida oferecida pelo Governo Federal pela opção para

atualização dos valores dos bens imóveis e a tributação normal existente, têm um conteúdo para realizar o planejamento prático do tema e decidirem pelo método que melhor atendem às suas expectativas.

https://www.poder360.com.br/poder-economia/saiba-se-vale-a-pena-atualizar-valor-de-imovel-para-pagar-4/?utm_smid=11436358-1-1