

## Não há ganho de capital tributável em permuta de imóveis



O governo instituiu a cobrança para atender à ganância

capitalista globalizada e insaciável da agiotagem internacional, comandada pelo Fundo Monetário Internacional (FMI), a quem o governo federal reverencia, qual servil refém. (Antonio Souza Prudente, juiz da 6ª Vara da Justiça Federal em Brasília, *Gazeta Mercantil* de 24/2/99, pág. A-15)

O desabafo com quase vinte anos do ilustre magistrado, permanece atual. Milhões de endividados planejam reduzir suas despesas de manutenção. Isso os leva a procurar moradias mais próximas do trabalho. Nessa busca há casos de troca de imóveis. Não é por acaso que a redução no valor desses bens é acentuada.

Assim, quem deseja vender um imóvel para comprar outro, preocupa-se com o imposto de renda sobre o “ganho de capital”. Trata-se da diferença entre o preço de compra e o de venda do imóvel que se está a vender. Mas existe uma forma legalmente adequada de evitar o imposto de renda: a permuta com imóvel do mesmo valor.

O atual regulamento do imposto regula as isenções no seu artigo 39, mas não trata de permuta. Existe isenção apenas na venda de imóvel até R\$ 440.000,00, se for o único, mas com um limite temporal, como se vê do inciso III desse artigo. A “desculpa” do governo é indecente: disse que não há mais inflação para proibir a atualização dos valores, mas corrige monetariamente quando cobra dívidas atrasadas!

A chamada “Lei do Bem”, (lei 11.196/2005) dá isenção total se o valor da venda for aplicado dentro de 180 dias do contrato desde que o valor total da venda se destine a compra de outro imóvel. Não existe limite de valor. Se apenas uma parte do valor da venda for aplicada, a diferença é tributada.



Essa tributação é feita como ganho de capital, também chamado de “lucro imobiliário” pela pessoa que recebeu. Nesse caso, o contribuinte deverá utilizar o formulário “Ganho de Capital” que é obtido on line com os demais formulários para a declaração anual do imposto de renda.

No cálculo do “ganho de capital” o contribuinte deve atentar para os descontos que estão previstos na legislação do imposto de renda, criados para amenizar o impacto tributário. Esses descontos ou limites de isenção ainda são injustos. Para uma tributação justa todos os valores do patrimônio do contribuinte deveriam ser corrigidos conforme a inflação.

O artigo 123 Regulamento do Imposto de Renda (decreto 3.000/99) trata do valor da avaliação dos bens para fins de pagamento dos chamados “ganhos de capital”. No seu parágrafo 3º afirma que: “Na permuta, com recebimento de torna em dinheiro, será considerado o valor de alienação somente o da torna recebida ou a receber.”

Quando ambos os imóveis tiverem o mesmo valor, não haverá torna (diferença) a receber/pagar. Portanto, não existe base de cálculo para o imposto de renda.

O valor do imóvel é o que constar da escritura. Nesse sentido já decidiu o Conselho Superior de Recursos Fiscais (atual Carf) do Ministério da Fazenda (Recurso 01-02.043 de 18/09/96-DOU 20/02/97):

“Para efeito de lucro imobiliário, o valor a ser considerado é o declarado no documento público, o qual se sobrepõe a qualquer outro, inclusive o fixado como base de cálculo para fins de cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), exceto se ficar comprovado, de maneira inequívoca que o valor constante da escritura pública está aquém do preço efetivo da operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova de que a sua lavratura se deu por valor inferior ao real.”

O artigo 124 do mesmo regulamento prevê arbitramento do valor, através de processo regular, quando a autoridade fiscal entender que o valor é abaixo da realidade. Recomendamos que se faça prévia avaliação dos imóveis.

Devemos lembrar que, para efeitos de prova perante o Fisco ou o Judiciário, tal avaliação deve ser feita por Engenheiro ou Arquiteto, não tendo eficácia a realizada por Corretores de Imóveis. Tais profissionais podem apenas “opinar” sobre negócios imobiliários, uma vez que na sua regulamentação profissional não se compreende a função de avaliador.

Veja-se [nossa coluna de 25/09/2017](#) onde apontamos os fundamentos da competência exclusiva de arquitetos e engenheiros na avaliação do imóveis.

O Código Tributário Nacional no artigo 43 diz que só existe imposto de renda quando há aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica. Isso nada mais é que aumento do patrimônio, como ensinou o Prof. Ives Gandra da Silva Martins:



“Sem acréscimo patrimonial não há, pela Constituição e pela lei complementar, – que define o fato gerador do imposto sobre a renda – renda ou provento tributável.”

Ora, claro está que inexistente acréscimo no patrimônio se alguém troca um bem de determinado valor por outro de valor igual. Nesse caso, deve provar o contribuinte que os valores se equivalem.

A lei 11.196/2005 em seus artigos 38 a 40 dá tratamento adequado a tais operações, inclusive com uma tabela de redução do valor que chega a 100%.

A legislação brasileira é confusa e também instável. A jurisprudência muda muito, a ponto de entendermos que, nesse campo minado, o passado também é imprevisível. Pagar tributos conforme a lei é dever de todos. Mas pagar só o que for legalmente devido! Isso se chama Justiça Tributária.

**Date Created**

10/09/2018