



Barreto: Tributação das pessoas físicas em permuta imobiliária

Amplamente utilizada no mercado imobiliário, a operação de permuta ou troca consiste em um negócio jurídico em que uma das partes se compromete a dar a outra um bem, mediante o recebimento de outro bem (que não seja dinheiro). Nesse sentido, é comum que construtoras falem permuta de unidades pelo terreno, para a construção do prédio.



Na prática, as partes envolvidas adquirem e alienam, uma da

outra, ao mesmo tempo, os bens objeto da permuta. Diz-se que há simultaneamente duas transferências ou duas transmissões de propriedade.

Via de regra, a permuta de imóveis não costuma exigir a troca de valores em si, uma vez que essencialmente os bens permutados (imóveis) devem possuir valor semelhante. Contudo, em alguns casos a permuta pode envolver o pagamento de uma compensação, em razão da diferença de valores atribuídos aos imóveis a serem trocados. Tal compensação servirá unicamente como complemento da permuta, a qual se denomina "torna".

A operação de permuta, por si só, sujeita-se ao recolhimento do Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) à alíquota de 3% (aplicável ao município de São Paulo) incidente sobre o valor venal de referência dos imóveis. A referida alíquota poderá variar de acordo com o município onde estão localizados os imóveis.

Contudo, outros tributos também podem incidir sobre a permuta. São eles: o Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação (ITCMD) e Imposto de Renda (IR).

Especificamente em uma operação de permuta, quando os proprietários deixam de equalizar a diferença de valores atribuídos aos imóveis, por meio da torna, tem-se a incidência do ITCMD a alíquota de 4% (aplicável ao estado de São Paulo), conforme recente resposta dada pela Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo a uma Consulta Tributária formalizada por um tabelionato de notas do Estado [\[1\]](#).



Na visão do fisco estadual, a parte que fica com o imóvel de maior valor, sem qualquer tipo de compensação ou desembolso, teria um acréscimo patrimonial de forma não onerosa, caracterizando-se uma doação, nos termos do artigo 538 do Código Civil. Isso porque haveria uma transferência de patrimônio, por liberalidade, daquele proprietário que permuta o imóvel de maior valor por outro de valor inferior.

Por esse entendimento, o donatário e, conseqüentemente, o contribuinte do imposto, seria a pessoa que recebeu, em permuta, o imóvel de maior valor.

Importante destacar que o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, alinhado ao entendimento exarado pelo Fisco estadual, assentou entendimento de que o oficial do cartório tem o dever de verificar o recolhimento do tributo quando a permuta de imóveis sem o pagamento da torna gerar acréscimo patrimonial [\[2\]](#).

Por fim, as operações de permuta também estão sujeitas a incidência de imposto de renda pelo ganho de capital. O chamado "lucro imobiliário". Referido tributo poderá incidir tanto no valor da torna recebida como, também, sobre o valor atribuído aos imóveis permutados.

Diante da importância desse tipo de negócio no mercado imobiliário e da complexidade da legislação tributária aplicável ao tema, é recomendável que as partes envolvidas fiquem atentas às nuances das operações de permuta para que não sejam surpreendidas com uma autuação dos órgãos fiscais competentes.

[1] Resposta à Consulta Tributária 21.030/2019

[2] CMSP Apelação Cível n. 1007328-09.2020.8.26.0019

Date Created

14/06/2021