
GUIA IR 2018

COMO DECLARAR
IMÓVEIS



GUIA IR 2018: COMO DECLARAR IMÓVEIS

Veja aqui as respostas as principais dúvidas relativas a declaração de imóveis

Os contribuintes terão entre o dia 1 de março e 30 de abril de 2018 para entregar a declaração do imposto de renda de 2018, referente ao ano-calendário de 2017.

Elaboramos o guia com as principais perguntas do IR 2018 para o mercado imobiliário, para ajudar você e seus cliente. São várias dúvidas e perguntas sobre imposto de renda respondidas. A declaração de imóveis é similar a de veículos.

Esses bens também devem ser discriminados na ficha "Bens e Direitos". Se o imóvel for um apartamento, ele deve ser incluído na linha 11. Se for uma casa, na linha 12. Os terrenos devem ser descritos na linha 13.

No campo discriminação preencha com o maior numero possível de informações, como endereço, matrícula do imóvel, de quem foi adquirido, quando foi feita a compra, se foi financiado e qual foi a instituição financeira que concedeu o financiamento. Se o contribuinte comprou o imóvel na planta, por exemplo, e deu uma entrada à construtora, mas depois passou a pagar as parcelas a uma instituição financeira, é importante deixar claro quais os valores pagos a cada um.

Qual valor deve ser declarado?

O valor do bem, para a Receita Federal, será sempre aquele pelo qual foi adquirido o imóvel — mesmo que haja valorização no mercado. O contribuinte também não pode fazer a correção monetária. A Receita não permite que o valor seja atualizado. Imóvel financiado Se o imóvel for financiado, o procedimento é similar ao do veículo. O contribuinte deve colocar como "situação em 31/12/2017" o valor total pago até esta data: a entrada mais as parcelas pagas, inclusive os juros. A cada ano, o contribuinte vai aumentar o valor do imóvel de acordo com o que pagou até quitar o bem - colocando, inclusive, o que foi pago a título de juros. Imóvel comprado à vista em 2017 Se você comprou um imóvel à vista em 2017, deve preencher o campo "situação em 31/12/2016" como zero, e no campo "situação em 31/12/2017" deve incluir o valor total do imóvel.

Contribuinte já tinha o imóvel quitado em 2016

Se você tem um imóvel que já estava completamente pago em 2016, deve repetir o valor incluído na declaração do ano passado. Neste caso, os campos "situação em 31/12/2016" e "situação em 31/12/2017" ficarão iguais.

Contribuinte vendeu imóvel em 2017

Quem vendeu um imóvel no ano passado precisa declarar a operação. Neste caso, o contribuinte precisa repetir, no campo "situação em 31/12/2016", o valor declarado nos anos anteriores, e deixar o item "situação em 31/12/2017" zerado. É preciso informar qual foi o preço da venda e identificar o comprador, com CPF ou CNPJ.

Reforma

Quem fez reformas e benfeitorias em um imóvel pode declarar o que foi gasto nesse serviço. Esse valor deve ser lançado também na ficha "Bens e Direitos", na linha "17 - Benfeitorias". É preciso ter todos os comprovantes dos serviços e da compra de materiais. No campo discriminação, é importante explicar a qual imóvel é referente a reforma. Informar esses gastos pode trazer benefícios futuros ao contribuinte, pois quando o imóvel for vendido o valor das benfeitorias poderá ser somado ao valor de aquisição declarado, reduzindo a base de cálculo do IR sobre o ganho de capital com a venda. Imagine que seu imóvel foi adquirido por R\$ 100 mil, foram feitas reformas no valor de R\$ 30 mil e o imóvel for vendido posteriormente por R\$ 200 mil. O ganho de capital apurado será de R\$ 70 mil (200-130), e não R\$ 100 mil. Já que o ganho de capital é tributável, essa redução é vantajosa para o contribuinte.

Quem precisa declarar o imposto de renda 2018

- Quem recebeu rendimentos tributáveis, sujeitos ao ajuste na declaração, cuja soma foi superior a R\$ 28.559,70;
- Quem recebeu Rendimentos isentos, não tributáveis ou tributáveis exclusivamente na fonte, cuja soma foi superior a R\$ 40.000,00;
- Quem obteve, em qualquer mês, ganho de capital na alienação de bens ou direitos, sujeito à incidência do imposto, ou realizou operações em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas;
- Quem teve, em 31 de dezembro, a posse ou a propriedade de bens ou direitos, inclusive terra nua, de valor total superior a R\$ 300.000,00;
- Quem passou à condição de residente no Brasil em qualquer mês e nesta condição se encontrava em 31 de dezembro; ou quem optou pela isenção do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais, cujo produto da venda seja aplicado na aquisição de imóveis residenciais localizados no País, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato de venda, nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

• Relativamente à atividade rural, quem:

Obteve receita bruta em valor superior a R\$ 142.798,50;

– Pretenda compensar, no ano – calendário de 2017 ou posteriores, prejuízos de anos-calendário anteriores ou do próprio ano-calendário de 2016. A tabela do Imposto de Renda não foi corrigida no ano passado e, segundo a Receita Federal, também não há previsão de que ela seja atualizada neste ano. Quando a tabela não é corrigida, mais trabalhadores podem passar a pagar imposto, desde que seus salários sejam corrigidos pela inflação.

Novidades do Imposto de Renda 2018

A Receita Federal publicou em 06/11/2-17 a instrução normativa com normas sobre a declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) 2018. As regras atualizam a legislação seguindo uma interpretação já em prática.

O entendimento de que as despesas médicas de anos-calendário anteriores não podem ser deduzidas do imposto de renda é um desses itens. Também não podem ser abatidos os gastos com saúde de dependentes que só foram incluídos na declaração daquele ano. A instrução consolida o entendimento de que todas as importâncias pagas aos trabalhadores, mesmo que não integrem sua remuneração, são passivas de dedução, desde que "consideradas despesas à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora". Nos casos em que houver acordo de trabalho, as despesas do empregador são consideradas dedutíveis.

A Receita Federal também atualizou os casos em que fica dispensada a retenção do imposto ou de tributação na declaração anual. Passam a integrar essa lista as verbas recebidas a título de dano moral, aposentadoria, reforma ou pensão de quem for portador de "cegueira, mesmo que monocular" ou de quem tiver doença grave. De acordo com a instrução normativa, apenas os rendimentos com auxílio-doença são isentos do Imposto de Renda, não integrando essa lista a renda durante licença para tratamento de saúde. Isso porque a primeira tem natureza previdenciária, e a segunda, salarial. Também ficam isentos do imposto as verbas de indenização por desapropriação para fins da reforma agrária, seja por utilidade pública ou por interesse social.

O Fisco também incluiu a possibilidade de isenção sobre o ganho de capital (lucro) na venda de um único imóvel de até R\$ 440 mil quando o bem foi adquirido por cônjuges casados sob o regime de separação de bens.

Alteração a

Da mesma forma, com a reabertura do prazo de adesão ao RERCT por 120 dias, a legislação criou a obrigação de incluir os bens ou direitos de qualquer natureza regularizados, obtidos a partir de 1º de julho de 2016, na DAA relativa ao ano-calendário de 2016.

Alteração b

Muito embora haja previsão legal apenas para a isenção do imposto em relação às indenizações em virtude de desapropriação para reforma agrária, estão dispensados da retenção do imposto na fonte e da tributação na DAA as verbas auferidas a título de indenização por desapropriação, seja por utilidade pública ou por interesse social, tendo em vista que a matéria consta da lista de dispensa de contestar e recorrer da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Alteração c

No caso de descumprimento das condições necessárias para que possa haver isenção do ganho de capital do contribuinte residente no país que alienou imóvel residencial, mas que no prazo de 180 dias aplicou o produto da venda na aquisição de outro imóvel residencial localizado no País, torna-se mais claro o valor dos juros de mora e da multa a serem aplicados.

Alteração d

Possibilidade de se reconhecer a isenção do ganho de capital auferido na alienação do único imóvel de até R\$ 440 mil na hipótese de o bem ter sido adquirido por cônjuges casados obrigatoriamente sob o regime de separação de bens, esclarecendo que os requisitos devem ser verificados individualmente, por cônjuge, observada a parcela que couber a cada um. será possível, a partir deste ano, retificar as declarações enviadas por meio de dispositivos móveis. É necessário que declaração original tenha sido enviada do mesmo aparelho. No IR de 2018 o contribuinte que tiver que pagar mais imposto poderá preencher o Darf com os valores atualizados de juros (Selic), caso opte por pagar em mais de uma parcela. Além disso, o contribuinte também poderá saber, a partir desse ano, a chamada “alíquota efetiva” do Imposto de Renda, já no programa gerador.

Como Declarar Imóvel no Imposto de Renda 2018

Pergunta 1: Financiei um imóvel anos atrás. Tenho contrato e matrícula, mas não possuo a escritura do imóvel. Nunca declarei pois não atinjo o limite. Com a aquisição do imóvel precisarei declarar agora em 2018?

Resposta: Dentre as regras de obrigatoriedade destacam-se: se auferir rendimentos tributáveis superiores a R\$ 28.559,70, se auferir rendimentos isentos, não tributáveis ou tributados exclusivamente na fonte acima de R\$ 40 mil ou se tiver a posse ou propriedade de bens ou direitos de valor superior a R\$ 300 mil, pelo custo de aquisição. Se não se enquadrar em nenhuma dessas hipóteses estará desobrigada de apresentar a declaração.

Pergunta 2: O pai deu ao filho o usufruto de rendimentos de aluguel de imóvel. Como tributar esses rendimentos?

Resposta: Se o usufruto constar de escritura pública averbada no registro de imóveis, o pai, ao relacionar o imóvel em sua Declaração de Bens e Direitos, informa a constituição do usufruto em favor do filho. Os rendimentos do aluguel são tributáveis em nome do filho. Se não houver escritura averbada, o pai, ao relacionar o imóvel em sua Declaração de Bens e Direitos, informa que os rendimentos respectivos foram doados ao filho. Os rendimentos do aluguel estão sujeitos ao recolhimento mensal (carnê-leão), se recebidos de pessoa física ou, na fonte, se pagos por pessoa jurídica e devem ser incluídos, como rendimentos tributáveis, na declaração de ajuste do pai. Para o filho, os rendimentos são não tributáveis, como doação em espécie.

Pergunta 3: Como declarar gastos com reformas de imóveis no IR 2018, sendo que o proprietário possui rendimentos de retiradas de aplicação financeira do mesmo proprietário do imóvel?

Resposta: Os gastos com obras e reformas no imóvel e devidamente documentados são acrescentados ao valor do bem. Informe que houve a reforma/obra no campo “discriminação” e na coluna 31/12/2016, somando os gastos custo do imóvel.

Pergunta 4: Como tratar os rendimentos produzidos por imóvel cujo direito de exploração tenha sido cedido, por meio de contrato, a terceiros?

Resposta: Esses rendimentos são tributáveis em nome de quem explora o imóvel, ou seja, o cessionário ou arrendatário. Por sua vez, o proprietário do imóvel deve tributar o valor recebido pela cessão de direitos, como rendimentos equiparados a aluguéis, por meio do recolhimento mensal (carnê-leão), se recebidos de pessoa física ou, na fonte, se pagos por pessoa jurídica e na declaração de ajuste.

Pergunta 5: Como apurar o rendimento tributável de aluguel, inclusive quando o contrato de locação contenha cláusula que admita a sua compensação com as despesas efetuadas com benfeitorias pelo locatário?

Resposta: Tributa-se o valor recebido de aluguel subtraído, quando o encargo tenha sido exclusivamente do locador, somente das quantias relativas a: a) impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento; b) aluguel pago pela locação de imóvel sublocado; c) despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento; d) despesas de condomínio. O valor das benfeitorias efetuadas, compensadas em determinado mês com o valor total ou parcial do aluguel de imóvel, tem natureza de rendimento de aluguel para o proprietário e sofre incidência do imposto sobre a renda, juntamente com valores recebidos no mês a título de aluguel.

Pergunta 6: Os rendimentos oriundos da sublocação de imóvel são tributáveis?

Resposta: Sim. Os rendimentos recebidos pelo sublocador estão sujeitos ao recolhimento mensal (carnê-leão), se recebidos de pessoa física ou, à retenção na fonte, se pagos por pessoa jurídica e na Declaração de Ajuste Anual. É dedutível do valor do rendimento bruto recebido pela sublocação o aluguel pago ao proprietário do imóvel sublocado.

Pergunta 7: Como proceder quando o imóvel locado pertencer a mais de uma pessoa física?

Resposta: Quando o imóvel locado pertencer a mais de uma pessoa física, em condomínio, o contrato de locação deve discriminar a percentagem do aluguel que cabe a cada condômino. Caso não conste no contrato essa cláusula, recomenda-se fazer um aditivo ao mesmo. Quando o locatário for pessoa jurídica, essa deve efetuar a retenção na fonte aplicando a tabela mensal em relação ao valor pago individualmente a cada condômino. Anualmente, a pessoa jurídica locatária deve fornecer comprovante do rendimento que couber a cada um, com indicação do respectivo valor retido na fonte. Em se tratando de bens comuns, em decorrência do regime de casamento, os rendimentos são tributados na proporção de 50% em nome de cada cônjuge ou, opcionalmente, podem ser tributados pelo total em nome de um dos cônjuges. Na união estável, adota-se idêntico tratamento, salvo contrato escrito entre os companheiros (neste caso, será fixado o percentual nele previsto), aplicando-se o regime da comunhão parcial de bens (bens comuns, em decorrência do regime de casamento).

Pergunta 8: Como declarar imóvel adquirido ou quitado com a utilização do FGTS?

Resposta: O contribuinte deve informar o bem na Declaração de Bens e Direitos, e no campo "Discriminação" os valores oriundos do FGTS. Somar o valor do FGTS aos demais valores pagos pela aquisição e informar o resultado no campo "Situação em 31/12/2016 (R\$)". Em Rendimentos Isentos e Não Tributáveis informar o valor do FGTS recebido.

Pergunta 9: Como declarar as aquisições efetuadas por meio de contrato particular de compra e venda, contrato de gaveta, quando a aquisição ocorre num determinado ano-calendário e a escritura em cartório em outro ano-calendário?

Resposta: O contrato particular firmado entre construtora/agente financeiro ou pessoa física e o adquirente é instrumento válido para configurar a aquisição do imóvel, mesmo que o adquirente não tenha desembolsado qualquer quantia. Assim, o adquirente deve informar os dados da aquisição no campo “Discriminação” e o valor pago até 31 de dezembro, no campo da situação referente ao ano-calendário do contrato.

Pergunta 10: São isentos os ganhos de capital decorrentes da alienação de um ou mais imóveis residenciais, cujos recursos são utilizados na construção de outro imóvel?

Resposta: Não. A isenção citada somente se aplica para a aquisição, no prazo de 180 dias, a contar da primeira alienação, de imóveis residenciais construídos ou em construção, não abrangendo os gastos para a construção de imóvel, os gastos para a continuidade de obras em imóvel em construção ou ainda os gastos com benfeitorias ou reformas em imóveis de propriedade do contribuinte.

Pergunta 11: Contribuinte que vende imóvel residencial privativo e adquire imóvel residencial em condomínio fica isento de imposto sobre a renda?

Resposta: Sim. Desde que o alienante no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de sua parte do imóvel, localizado no Brasil, em condomínio.

Pergunta 12: Contribuinte que vende imóvel residencial em condomínio e adquire imóvel residencial privativo fica isento de imposto sobre a renda? **Resposta:** Sim. Desde que o alienante no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato aplique o produto da venda de sua parte no imóvel em condomínio na aquisição de imóvel privativo, localizado no Brasil.

Pergunta 13: Comprei um apartamento em conjunto com meu irmão. Cada um tem 50%. Como declarar este imóvel?

Resposta: Imóveis comprados por mais de uma pessoa ou por casais unidos pelo regime de separação de bens devem estar declarados da declaração de todos os donos e o valor informado deve corresponder ao valor pago por cada um. Exemplo de declaração: "50% fração ideal do apartamento situado no endereço Adquirido em ... de ..., CPF: ..., por R\$..., Imóvel adquirido em conjunto com ..., CPF Total pago ..."

Pergunta 14: Comprei uma casa em conjunto com minha esposa. Somos casados em comunhão parcial de bens. Como declarar no imposto de renda 2018?

Resposta: Se o casal declara em separado, os imóveis que são considerados bens comuns devem ser informados integralmente na declaração de um dos dois. Na comunhão parcial, são considerados bens comuns todos aqueles bens adquiridos por um dos dois membros do casal ou por ambos, durante a união. Já na comunhão total, todos os bens são considerados comuns, inclusive aqueles anteriores à união. Exemplo de declaração: "Apartamento situado no endereço Adquirido em ... de ..., CPF: ..., por R\$..., Imóvel adquirido em conjunto com o cônjuge..., CPF Total pago ..."

Pergunta 15: No ano de 2017 realizei uma reforma na minha residência e acrescentei um novo cômodo. Como devo declarar isto no IR 2018?

Resposta: Gastos com reformas e melhorias no imóvel podem ser acrescidos ao valor do bem desde que sejam passíveis de comprovação. A ampliação do imóvel somente pode ser incluída na declaração se o projeto tiver sido aprovado pela prefeitura. As benfeitorias realizadas em 2017 devem ser informadas no campo Discriminação junto às demais informações sobre o imóvel. A coluna de 2016 deve mostrar o valor do imóvel antes das reformas, e a coluna em 2017 deve registrar o seu valor, com o acréscimo das benfeitorias. Exemplo: "Casa situada no endereço Adquirida em ... de ..., CPF: ..., por R\$..., Benfeitorias realizadas 2017 Total pago até 31/12/2016"

Pergunta 16: Quais gastos podem ser declarados como benfeitoria de imóvel?

Resposta: É permitido tanto gastos com ampliação como com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos e paredes. É possível incluir na declaração tanto despesas com materiais de construção como gastos com mão de obra. Pagamentos feitos a pedreiros, encanadores e ao arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto de construção ou ampliação do imóvel também são permitidos. Como são consideradas benfeitorias todas as obras que agreguem valor ao imóvel, instalação de iluminação embutida e móveis planejados também podem ser adicionadas ao valor da casa ou apartamento. Já gastos indiretos com a obra, como troca ou compra de mobiliário e itens de decoração não podem ser incluídos como benfeitorias na declaração. A mesma regra vale para pagamentos feitos a profissionais que tenham apenas a função de realizar projetos decorativos ou paisagísticos, como designers de interiores.

Pergunta 15: No ano de 2017 realizei uma reforma na minha residência e acrescentei um novo cômodo. Como devo declarar isto no IR 2018?

Resposta: Gastos com reformas e melhorias no imóvel podem ser acrescidos ao valor do bem desde que sejam passíveis de comprovação. A ampliação do imóvel somente pode ser incluída na declaração se o projeto tiver sido aprovado pela prefeitura. As benfeitorias realizadas em 2017 devem ser informadas no campo Discriminação junto às demais informações sobre o imóvel. A coluna de 2016 deve mostrar o valor do imóvel antes das reformas, e a coluna em 2017 deve registrar o seu valor, com o acréscimo das benfeitorias. Exemplo: "Casa situada no endereço Adquirida em ... de ..., CPF: ..., por R\$..., Benfeitorias realizadas 2017 Total pago até 31/12/2016"

Pergunta 16: Quais gastos podem ser declarados como benfeitoria de imóvel?

Resposta: É permitido tanto gastos com ampliação como com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos e paredes. É possível incluir na declaração tanto despesas com materiais de construção como gastos com mão de obra. Pagamentos feitos a pedreiros, encanadores e ao arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto de construção ou ampliação do imóvel também são permitidos. Como são consideradas benfeitorias todas as obras que agreguem valor ao imóvel, instalação de iluminação embutida e móveis planejados também podem ser adicionadas ao valor da casa ou apartamento. Já gastos indiretos com a obra, como troca ou compra de mobiliário e itens de decoração não podem ser incluídos como benfeitorias na declaração. A mesma regra vale para pagamentos feitos a profissionais que tenham apenas a função de realizar projetos decorativos ou paisagísticos, como designers de interiores.