



ATUALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PESSOAS FÍSICAS

Texto publicado em 17/9/2024 às 7h39m.

Conforme previsto na **Lei nº 14.973, de 16 de setembro de 2024**, 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 Receita Federal para o valor de mercado e tributar a diferença para o custo de aquisição, pelo Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF), **à alíquota definitiva de 4% (quatro por cento)**.

A opção pela atualização e tributação deve ser realizada **na forma e no prazo definidos pela Receita Federal** e o pagamento do imposto deve ser feito em até 90 (noventa) dias contados a partir 17/09/2024, data de publicação da Lei nº 14.973/2024.

Os valores decorrentes da atualização tributados:

- a) serão considerados como acréscimo patrimonial na data em que o pagamento do imposto for efetuado;
- b) deverão ser incluídos na ficha de bens e direitos da DAA relativa ao ano-calendário de 2024 como custo de aquisição adicional do respectivo bem imóvel.

No caso de alienação ou baixa de bens imóveis atualizado e tributado na forma acima antes de decorridos 15 (quinze) anos após a atualização, o valor do ganho de capital deverá ser calculado considerando a seguinte fórmula:

$$GK = \text{valor da alienação} - [CAA + (DTA \times \%)]$$

GK = ganho de capital

CAA = custo do bem imóvel antes da atualização

DTA = diferencial de custo tributado a título de atualização

% = percentual proporcional ao tempo decorrido da atualização até a venda, conforme abaixo.

Os percentuais proporcionais ao tempo decorrido da atualização até a venda são:

I - 0% (zero por cento), caso a alienação ocorra em até 36 (trinta e seis) meses da atualização;

II - 8% (oito por cento), caso a alienação ocorra após 36 (trinta e seis) meses e até 48 (quarenta e oito) meses da atualização;

III - 16% (dezesesseis por cento), caso a alienação ocorra após 48 (quarenta e oito) meses e até 60 (sessenta) meses da atualização;

IV - 24% (vinte e quatro por cento), caso a alienação

V - 32% (trinta e dois por cento), caso a alienação ocorra após 72 (setenta e dois) meses e até 84 (oitenta e quatro) meses da atualização;

VI - 40% (quarenta por cento), caso a alienação ocorra após 84 (oitenta e quatro) meses e até 96 (noventa e seis) meses da atualização;

VII - 48% (quarenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após 96 (noventa e seis) meses e até 108 (cento e oito) meses da atualização;

VIII - 56% (cinquenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após 108 (cento e oito) meses e até 120 (cento e vinte) meses da atualização;

IX - 62% (sessenta e dois por cento), caso a alienação ocorra após 120 (cento e vinte) meses e até 132 (cento e trinta e dois) meses da atualização;

X - 70% (setenta por cento), caso a alienação ocorra após 132 (cento e trinta e dois) meses e até 144 (cento e quarenta e quatro) meses da atualização;

XI - 78% (setenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após 144 (cento e quarenta e quatro) meses e até 156 (cento e cinquenta e seis) meses da atualização;

XII - 86% (oitenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após 156 (cento e cinquenta e seis) meses e até 168 (cento e sessenta e oito) meses da atualização;

XIII - 94% (noventa e quatro por cento), caso a alienação ocorra após 168 (cento e sessenta e oito) meses e até 180 (cento e oitenta) meses da atualização;

XIV - 100% (cem por cento), caso a alienação ocorra após 180 (cento e oitenta) meses da atualização.

Fonte: [Editorial ContadorPerito.Com](http://EditorialContadorPerito.Com).®