

## PERGUNTAS E RESPOSTAS – APURAÇÃO DE CANHO DE CAPITAL:

### OPERAÇÕES SUJEITAS À APURAÇÃO DO GANHO DE CAPITAL

#### 529 – Quais as operações sujeitas à apuração do ganho de capital?

Estão sujeitas à apuração de ganho de capital as operações que importem:

I - alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, procaução em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins;

II - transferência a herdeiros e legatários na sucessão causa mortis, a donatários na doação, inclusive em adiantamento da legítima, ou atribuição a ex-cônjuge ou ex-convivente, na dissolução da sociedade conjugal ou união estável, de direito de propriedade de bens e direitos adquiridos por valor superior àquele pelo qual constavam na Declaração de Ajuste Anual do de cujus, do doador, do ex-cônjuge ou ex-convivente pelos valores informados na última declaração de quem os declarava;

III - alienação de bens ou direitos e liquidação ou resgate de aplicações financeiras, de propriedade de pessoa física, adquiridos, a qualquer título, em moeda estrangeira.

(Instrução Normativa SRF nº 118, de 27 de dezembro de 2000 e Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de)

### ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - ISENÇÃO

#### 534 - Contribuinte que vende um imóvel residencial e adquire a parte de outro imóvel residencial, no qual já é condômino, fica isento de imposto sobre a renda?

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 da parte do imóvel residencial, pertencente ao outro condômino, localizado no Brasil.

(Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, art. 2º)

### CUSTO DE AQUISIÇÃO

#### 541 — Qual é o custo de aquisição de bens ou direitos adquiridos até 31/12/1991 e os adquiridos entre 01/01/1992 a 31/12/1995, no caso de contribuinte desobrigado de apresentar a declaração dos exercícios de 1992, ano-calendário de 1991, e seguintes?

Considera-se custo dos bens ou direitos o valor de aquisição expresso em reais.

O custo de aquisição dos bens ou direitos adquiridos ou as parcelas pagas até 31/12/1991, avaliados pelo valor de mercado para essa data e informados na Declaração de Ajuste Anual do exercício de 1992, ano-calendário de 1991, de acordo com o art. 96 da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, é esse valor, atualizado até 01/01/1996. Aplica-se o disposto acima na hipótese de contribuinte desobrigado de apresentar a declaração do exercício de 1992, ano-calendário de 1991, e seguintes.

No caso de bens ou direitos adquiridos ou de parcelas pagas até 31/12/1991, não avaliados a valor de mercado, e dos bens ou direitos adquiridos ou das parcelas pagas entre 01/01/1992 e 31/12/1995, o custo corresponde ao valor de aquisição ou das parcelas pagas até 31/12/1995, atualizado mediante a utilização da Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos, constante no Anexo Único à Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001.

O custo dos bens ou direitos adquiridos ou das parcelas pagas a partir de 01/01/1996 não está sujeito à atualização.

(Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, arts. 5º a 9º)



## **DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE CONJUGAL OU DA UNIÃO ESTÁVEL — TRANSFERÊNCIA DE BENS**

### **551 — Qual é o tratamento tributário na transferência de bens e direitos em decorrência de dissolução da sociedade conjugal ou da união estável?**

Na transferência do direito de propriedade em decorrência de dissolução de sociedade conjugal ou da união estável, os bens e direitos podem ser avaliados pelo valor constante na última Declaração de Bens e Direitos de quem os declarou, atualizado monetariamente até 31/12/1995, ou por valor superior àquele declarado, observando-se que:

a) se a transferência dos bens ou direitos ao ex-cônjuge ou ex-convivente a quem foram atribuídos os bens ou direitos foi em valor superior àquele pelo qual constavam na última declaração antes da dissolução da sociedade conjugal ou união estável, a diferença positiva é tributada à alíquota de 15%. Para o cálculo do ganho de capital em futura alienação deve ser considerada a data desta transferência;

b) se a transferência foi pelo valor constante na última Declaração de Bens e Direitos apresentada antes da dissolução da sociedade conjugal ou união estável, não há ganho de capital no ato da transferência.

(Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, art. 23, com redação dada pelo art. 10 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, art. 20)

## **HERANÇA OU LEGADO**

### **553 — Qual é o tratamento tributário na transferência de bens ou direitos por herança ou legado?**

Na transferência do direito de propriedade por sucessão, nos casos de herança ou legado, os bens e direitos podem ser avaliados pelo valor constante na última Declaração de Bens e Direitos do de cujus, atualizado monetariamente até 31/12/1995, ou por valor superior àquele declarado, observado o seguinte:

a) se os bens ou direitos forem transferidos por valor superior ao anteriormente declarado, a diferença positiva entre o valor de transmissão e o valor constante na última Declaração de Bens e Direitos do de cujus ou o custo de aquisição, é tributada à alíquota de 15%;

a.1) nesta hipótese, o contribuinte do imposto é o espólio, devendo ser preenchido, utilizando-se o programa gerador específico, o Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital exportando o resultado para a Declaração Final de Espólio;

a.2) o Darf do pagamento do imposto deve ser preenchido em nome do espólio;

b) se a transferência for pelo valor constante na última Declaração de Bens e Direitos do de cujus, não há ganho de capital no ato da transferência;

c) a opção pelo valor constante na última Declaração de Bens e Direitos do de cujus ou por valor superior a este será feita em relação a cada um dos bens transferidos;

d) o herdeiro ou legatário deve incluir os bens ou direitos, em sua Declaração de Bens e Direitos, pelo valor de transmissão, o qual constitui custo para efeito de apuração de ganho de capital numa eventual alienação futura.

Atenção: Para efeito de apuração do limite de isenção, na alienação de bens de pequeno valor até R\$ 35.000,00, devem ser somados os valores de transferência de todos os bens da mesma natureza.

Para alienações ocorridas a partir de 16 de Junho de 2005, Consulte a pergunta 610.

(Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, arts. 119, 121, I, 122, 129, inciso III, "a"; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, arts. 3º, inciso II e 29, inciso II)



## ALIENAÇÃO COM RECEBIMENTO PARCELADO EM BENS MÓVEIS

### 558 — Como se tributa a alienação de bem imóvel com recebimento de seu valor em bens móveis a serem entregues parceladamente?

Essa operação equipara-se à venda a prazo, devendo o ganho de capital ser apurado no mês da transação e tributado na medida em que as parcelas (valor dos bens) forem recebidas.

Caso o preço efetivo da operação tenha sido contratado pelas partes, considera-se como valor recebido dos bens móveis no mês de seu efetivo recebimento aquele que foi contratado originalmente.

Caso a operação não tenha sido expressa em dinheiro, considera-se como valor recebido dos bens móveis o seu valor de mercado no mês do efetivo recebimento, sendo que se este for superior ao valor de mercado do mês da operação, este acréscimo sujeita-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), se recebido de pessoa física, ou à retenção na fonte, se pago por pessoa jurídica, e, também, ao ajuste na Declaração de Ajuste Anual.

Atenção: A posterior alienação dos bens móveis recebidos configura uma nova operação de alienação, devendo o ganho de capital, porventura apurado, ser tributado, atribuindo-se aos bens, como custo de aquisição, o valor de mercado na data em que foram recebidos.

(Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, arts. 123, 140 e Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, art. 19, § 3º)

## CONTRATO PARTICULAR DE BEM FINANCIADO PELO SFH

### 564 — Como proceder quando o mutuário do SFH aliena o imóvel financiado, por meio de documento particular, sem notificar o agente financeiro e sem haver transferência do saldo devedor do financiamento?

Preliminarmente, esclareça-se que a aquisição de imóvel com financiamento do SFH, embora formalizado em um único documento público, consubstancia-se em dois atos jurídicos distintos, sendo um o contrato de compra e venda do bem que se estabelece entre o adquirente e o proprietário do imóvel e, o outro, um pacto adjeto de hipoteca sobre o imóvel adquirido, para garantia do empréstimo concedido para sua aquisição, vinculando o mutuário e o agente financiador. Este, no caso, pode executar a hipoteca ou exigir a regularização do financiamento pelo novo adquirente, mas não pode impedir que o mutuário ceda seus direitos a terceiros.

Assim, o contrato particular firmado entre o mutuário e o novo adquirente é instrumento legalmente válido para configurar a cessão de direitos sobre o imóvel. Por outro lado, a legislação tributária não condiciona a eficácia do ato de alienação à notificação do agente financiador e à transferência do saldo devedor do financiamento. É, portanto, irrelevante que esses requisitos não tenham sido cumpridos pelos contratantes, no ato de cessão dos direitos à aquisição do imóvel. Com a celebração do contrato particular de cessão de direitos e a percepção da quantia pactuada (ágio), considera-se consumada a alienação, para todos os efeitos fiscais.

Nesse caso, o alienante deve apurar o ganho de capital no mês da assinatura do contrato particular. Deve considerar como custo de aquisição os valores efetivamente pagos pela aquisição do imóvel constantes na sua Declaração de Bens e Direitos do exercício de 2008, ano-calendário de 2008, acrescido das parcelas pagas até o mês da alienação. Caso o contribuinte estivesse desobrigado de apresentar a Declaração de Ajuste Anual, o custo dos bens ou direitos adquiridos ou das parcelas pagas até 31/12/1995 deve ser atualizado conforme pergunta 538. Considera-se valor de alienação a importância recebida do adquirente (ágio), que será o valor de aquisição para este.

Esclareça-se que, na hipótese de ocorrer o desfazimento do negócio, não haverá restituição do valor do imposto pago, conforme determina o item 6 da Portaria MF nº 80, de 1979.



## DESAPROPRIAÇÃO

### 589— Quando se deve apurar o ganho de capital decorrente de desapropriação?

No caso de desapropriação, o ganho de capital deve ser apurado no mês em que esta se consumar, isto é, no ato do pagamento integral da indenização. Portanto, quando se tratar de imóvel desapropriado cujo pagamento total e final da indenização tenha ocorrido em 2009, considera-se:

- a) data de alienação, a do recebimento final do valor fixado;
- b) valor de alienação, a soma das parcelas já recebidas como adiantamento e acrescidas do valor final recebido, e excluídos os juros, que não integram o valor de alienação e são tributados com os demais rendimentos recebidos no mês no carnê-leão, ou na fonte, e na declaração.

Excluem-se do valor da indenização os honorários advocatícios nela eventualmente contidos, cujo ônus seja do expropriado.

No caso de bem objeto de desapropriação em que ainda não tenha sido recebido o valor integral da indenização, o contribuinte deve preencher a coluna Discriminação, da Declaração de Bens ou Direitos, informando essa circunstância e especificando os valores recebidos até 31/12/2009. Não incluir as parcelas referentes a juros.

Atenção: Tratando-se de desapropriação para fins de reforma agrária, conforme o disposto no § 5º do art. 184 da Constituição Federal de 1988, não se apura o ganho de capital relativo à terra nua.

(Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 120, inciso I; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, arts. 24 e 28)

## ALIENAÇÃO DO ÚNICO IMÓVEL

### 613 — O contribuinte que aliena o único imóvel que possui deve pagar o imposto sobre a renda por ocasião de sua alienação?

Está isento do imposto sobre a renda o ganho de capital auferido na alienação do único imóvel que o titular possuía, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00, desde que não tenha realizado qualquer outra alienação de imóvel nos últimos cinco anos.

(Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, art. 23, Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 39, inciso III; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, art. 29, inciso I)

## BEM DE PEQUENO VALOR

### 610 — O que se considera bem de pequeno valor para fins de exclusão do ganho de capital?

1 - Alienação realizada até 15 de junho de 2005:

1.1 - Para esse efeito, considera-se bem de pequeno valor aquele decorrente da alienação de bens ou direitos cujo preço unitário de alienação ou cessão, no mês de sua efetivação, seja igual ou inferior a R\$ 20.000,00, exceto no caso de alienação de moeda estrangeira mantida em espécie.

2 - A partir de 16 de junho de 2005:

2.1 – Para as alienações efetuadas a partir de 16 de junho de 2005, os bens e direitos de pequeno valor passaram a ter os seguintes limites:

I - R\$ 20.000,00, no caso de alienação de ações negociadas no mercado de balcão;

II - R\$ 35.000,00, nos demais casos.



2.2 - Para se determinar o valor do mês de junho de 2005, deve ser observado que o valor da alienação efetuada até o dia 15 não pode ultrapassar o limite de R\$ 20.000,00.

Atenção: Na determinação do limite deve ser observado que:

- a) no caso de alienação de diversos bens ou direitos da mesma natureza, deve ser considerado o valor do conjunto dos bens ou direitos alienados em um mesmo mês, tais como automóveis e motocicletas, imóvel urbano e terra nua, quadros e esculturas. Sendo ultrapassado esse limite, o ganho de capital deve ser apurado em relação a cada um dos bens;
- b) no caso da sociedade conjugal, o limite de isenção aplica-se em relação ao valor de cada um dos bens ou direitos possuídos em comunhão e ao valor do conjunto dos bens ou direitos da mesma natureza, alienados em um mesmo mês;
- c) na alienação de bens ou direitos em condomínio, inclusive na união estável, o limite aplica-se em relação à parte de cada condômino ou co-proprietário;
- d) quando se tratar de permuta com recebimento de torna em dinheiro deve ser considerado o valor total da alienação e não apenas o valor da torna;
- e) O limite de R\$ 35.000,00 aplica-se à de alienação de ações em bolsa no exterior, por residente no Brasil sujeita a apuração de Ganho de Capital em Moeda Estrangeira.

(Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 38; Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, art. 1º)

Consulte as perguntas 530, 553, 582, 596, 603, 611 e 612

**Para maiores informações consulte no link abaixo ou entre em Contato com nosso escritório:**  
<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaFisica/IRPF/2010/Perguntas/GanhoCapital.htm>



AV. Santo Amaro, 3330 conjunto 73 e 74 -  
Brooklin Paulista - CEP 04556-300 - São Paulo - SP

Fone/Fax + 55 11 5090-2020  
[www.dgct.com.br](http://www.dgct.com.br)