

ESTUDO SUCINTO E SUGESTÃO SOBRE TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA EM PERMUTA DE IMÓVEIS

Considerando que:

- a) A base de cálculo dos tributos e emolumentos incidentes sobre alienação de imóveis é o seu valor venal ou de mercado, na data da transmissão;
- b) Em permuta de imóveis, a operação é registrada pelo valor ou custo histórico, e, s.m.j., são descartados os fatores de redução do ganho de capital;
- c) Que o recolhimento do imposto de renda sobre venda de imóveis permutados fica diferido para data futura e incerta;

propõe-se o estudo e a análise dos seguintes aspectos sobre o tema.

1. O ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, assim como as taxas extrajudiciais, como, por exemplo, a Circular n. 551 de 11 de dezembro de 2024 da CGJ do TJSC, são cobrados com base no valor econômico da transmissão, ou seja, o valor venal ou de mercado. Nesta linha, via-de-regra, também, o IPTU e o ITCMD.

2. Na tributação de alienação de imóveis, pelo Imposto de Renda, consta o seguinte:

2.1. Lei 7.713/88, art. 1º, § 3º (IDEM Decreto 9.580/2018, art. 128, § 4º): Na apuração do ganho de capital serão consideradas as operações que importem 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, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins.

2.2. Lei 11.196/2005:

2.2.1. Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, 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 imóveis residenciais localizados no País.

2.2.2. Art. 40. Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País, serão aplicados fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado.

§ 1º A base de cálculo do imposto corresponderá à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas (vide (IN SRF nº 599/2005)):

I - $FR1 = 1/1,0060 m1$, onde "m1" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre a data de aquisição do imóvel e o mês da publicação desta Lei, inclusive na hipótese de a alienação ocorrer no referido mês;

II - $FR2 = 1/1,0035 m2$, onde "m2" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre o mês seguinte ao da publicação desta Lei ou o mês da aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação.

2.3. ... Decreto 9.580/2018, art. 128, Art. 132. Na determinação do ganho de capital, serão excluídas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 22, caput, inciso III):

... II - a permuta exclusivamente de unidades imobiliárias, objeto de escritura pública, sem recebimento de parcela complementar em dinheiro, denominada torna, exceto na hipótese de imóvel rural com benfeitorias.

... § 2º Na hipótese de permuta com recebimento de torna, deverá ser apurado o ganho de capital apenas em relação à torna.

... Art. 136. O custo de aquisição dos bens ou dos direitos será o valor pago na sua aquisição.

2.4. ... IN 84/2001 RFB: Art. 12. Considera-se custo de aquisição de imóvel adquirido por permuta com outro imóvel, o valor do imóvel dado em permuta: ...

2.5. S.m.j., a permuta de imóveis incide em acréscimo patrimonial, tal como previsto no inciso II do artigo 43 do CTN, pois, se um imóvel adquirido anteriormente foi equiparado com um imóvel novo ou mais recente, tal valorização é um ganho de capital, assim entendido o lucro obtido em qualquer alienação de ativo, que pode e deve ser tributado, de forma imediata ou diferida.

Brainstorming

A lei permite que, sobre a venda de imóvel residencial, haja isenção de tributos sobre o ganho de capital apurado, se houver aquisição de um ou mais imóveis residenciais, em até 180 dias após.

A lei permite a redução gradativa (FR1 e FR2) da base de cálculo do imposto de renda sobre ganho de capital pela venda de imóveis, a cada mês transcorrido desde a data de aquisição.

Embora não haja proibição legal expressa, há entendimento de que, na operação de permuta de imóveis, os fatores de redução seriam extintos, exceto quanto ao valor da torna.

A permuta de imóveis é alienação e se equipara à compra e venda (art. 533 do Código Civil) ou à dação em pagamento.

Por justiça tributária, cabe cogitar da transferência dos fatores de redução acumulados para o imóvel recebido em permuta.

Ou, ainda, que seja possibilitada a atualização do imóvel dado em permuta, até o valor do imóvel recebido em permuta, diferença que incide em ganho de capital, mediante tributação imediata com aproveitamento dos fatores de redução acumulados.

Se forem anulados ou desconsiderados esses fatores de redução, cabe questionar se não haveria violação da isonomia tributária, já que contribuintes em alienações comuns poderiam aplicá-los, mas os que realizam permutas ficariam prejudicados.

Ao contrário, em sendo transferidos os fatores de redução e/ou tributada a permuta de imóveis com estes redutores, caberia cogitar se a regra, também, seria aplicável às demais formas de alienação, não somente à compra e venda em dinheiro.

Com isso, importante considerar, que, além da justiça tributária e segurança jurídica, haveria imediata arrecadação tributária, sem necessidade de que ficasse diferida no tempo, para data futura e incerta.

Cabe lembrar que o alienante dos imóveis recebidos em permuta também é tributado.

Em assim sendo, sugere-se que haja acréscimo ou alteração na legislativa tributária, da forma retro exposta, que contemple o seguinte:

*** no caso de permuta de imóveis, que passe a ser autorizada a transferência dos fatores de redução acumulados no imóvel original (inciso I, do art. 40, da Lei 11.196/2005), para que sejam considerados na base de cálculo do imposto de renda em futura alienação do novo bem recebido em permuta.

*** E/OU, ainda, aplicar o benefício do art. 40 da Lei 11.196/2005, também ao valor total da permuta, mediante possibilidade de atualização do valor do bem anterior, até o valor do bem atual, na data da efetiva alienação, com a consequente e imediata tributação.

Alceu André Hübbe Pacheco

Araranguá / Florianópolis - SC

18/6/2026 (nov2025, fev2026)