

Nº 52 – 24/09/2024

Receita Federal orienta sobre atualização do valor de bens imóveis pelo preço de mercado

Publicada a Instrução Normativa RFB n.º 2.222 em 20 de setembro de 2024 que disciplina a **atualização do valor de bens imóveis para o valor de mercado** de que tratam os arts. 6º a 8º da Lei nº 14.973, de 16 de setembro de 2024, **tanto para pessoa física quanto para a pessoa jurídica.**

A Lei nº 14.973/2024 determina que 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 Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil 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).

Por sua vez, para as pessoas jurídicas essa atualização impacta diretamente no cálculo do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). A empresa poderá optar por atualizar o valor dos bens imóveis constantes no ativo permanente de seu balanço patrimonial para o valor de mercado e tributar a diferença para o custo de aquisição, pelo IRPJ à alíquota definitiva de 6% (seis por cento) e pela CSLL à alíquota de 4% (quatro por cento).

A Instrução Normativa RFB n.º 2.222 determina que poderão ser atualizados pelo valor de mercado os bens imóveis:

- situados no Brasil ou no Exterior;
- que façam parte do patrimônio de entidade controlada no exterior, cuja pessoa física detentora tenha optado pelo regime de transparência fiscal;
- que façam parte do patrimônio de *trust* no exterior, cuja pessoa física detentora esteja obrigada a informar os bens e direitos do *trust* em sua DAA.

Não serão passíveis de atualização, os bens imóveis:

- pertencentes à pessoa física, que não tiverem sido declarados na DAA relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023, apresentada até o dia 31 de maio de 2024;
- pertencentes à pessoa jurídica, que não tiverem sido declarados na Escrituração Contábil Fiscal - ECF relativa ao ano-calendário de 2023, apresentada até 31 de julho de 2024;

- adquiridos no curso do ano-calendário de 2024; e
- alienados, baixados ou liquidados anteriormente à data da formalização da opção pela atualização pelo valor de mercado.

A apuração do **valor do bem imóvel deverá ser em moeda nacional**. Se o bem tiver **valor expresso em moeda estrangeira, esta deverá ser convertida em moeda nacional** pela cotação de fechamento da moeda estrangeira divulgada para a venda pelo Banco Central o primeiro dia útil anterior à data da formalização da opção pela atualização. Havendo mais de um bem, o **contribuinte poderá apresentar apenas uma declaração constando a relação de todos que serão atualizados**.

Para as pessoas físicas, a atualização significa que será considerado que houve acréscimo patrimonial na data do pagamento do imposto. Ainda, os valores atualizados devem ser incluídos na ficha de bens e direitos da DAA referente ao exercício de 2025 (ano-calendário de 2024). Por fim, não serão permitidas deduções, percentuais ou fatores de redução sobre a diferença apurada.

Já para as pessoas jurídicas os valores atualizados não poderão ser incorporados ao custo do bem para cálculo de depreciação, amortização ou exaustão e não serão permitidas deduções sobre a diferença apurada.

A opção pela atualização do valor dos bens imóveis a valor de mercado será formalizada mediante a apresentação da Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis (Dabim) e do **pagamento integral dos tributos até o dia 16 de dezembro de 2024**.

A elaboração da Dabim será pelo acesso ao serviço "Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis - Dabim", disponível no Centro Virtual de Atendimento - e-CAC no site da RFB na Internet, no endereço eletrônico <<http://rfb.gov.br>>, a partir de 24 de setembro de 2024.

Mais informações e esclarecimentos podem ser solicitados pelos sindicatos e indústrias à Gerência Tributária, pelo telefone (31) 3263-4378 ou pelo e-mail: tributario@fiemg.com.br.