

**MERCADO IMOBILIÁRIO** Há atribuições que ficam sob responsabilidade do proprietário e outras do locatário, por isso é preciso redobrar a atenção

# Especialista orienta como declarar aluguel no Imposto de Renda

JOÉDSON ALVES/AGÊNCIA BRASIL/JC

LUCIANE MEDEIROS

luciane.medeiros@jornaldocomercio.com.br

Quem é locatário de um imóvel ou proprietário deve ter atenção na hora de enviar a declaração do Imposto de Renda. Neste ano, o IR teve algumas mudanças expressivas e benéficas para os contribuintes, como a ampliação da faixa de isenção, válida para aqueles com renda mensal média de até R\$ 1.903,98, e que passará a R\$ 2.640,00 a partir de 2024. Com a medida, o governo federal quer alcançar a isenção da faixa salarial média de até R\$ 5 mil.

Além disso, um projeto de lei no Congresso Nacional busca isentar de Imposto de Renda até 75% do valor recebido pelos proprietários, o que possibilitará aos inquilinos a dedução das despesas com aluguel de renda tributável, como despesas de saúde e educação.

Andreia Vellido, gerente de impostos do QuintoAndar, maior plataforma de moradia da América Latina, reforça algumas

orientações na hora de enviar o IR para quem aluga ou é dono de um imóvel. "O dever de pagar o Imposto de Renda sobre o aluguel é do proprietário do imóvel, que é o responsável tributário pelo recebimento dos valores da locação, e não de quem aluga", explica.

No caso de contratos de aluguel, outras taxas do processo de moradia, como condomínio, devem ser declaradas. A responsabilidade é inteiramente do inquilino, destinado a cobrir os custos do dia a dia do lar, como pequenos reparos no imóvel, consumo de água, manutenção, limpeza e instalações de uso comum.

Para despesas específicas, que são de responsabilidade do proprietário do imóvel, são segmentados gastos como reformas estruturais do condomínio, instalações de equipamentos de segurança e incêndio, telefonia e intercomunicação, além de esporte e de lazer, despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum e entre outros. Essas despesas devem constar no



Dever de acertar as contas com o Leão no que diz respeito à locação cabe ao proprietário do imóvel

informe de rendimento do proprietário do imóvel.

"Quando há mais de um proprietário do imóvel, é necessário que ambas as partes coloquem no contrato o percentual de cada. É primordial que no contrato de locação conste os dados dos dois proprietários, e o percentual sobre os valores que cada um deixou sinalizado", salienta Andreia.

O proprietário consegue alterar o documento a qualquer

momento caso haja algum erro na declaração. Caso o documento seja entregue dentro do prazo, mesmo que esteja com erros, os ajustes não serão cobrados e nem sofrerá nenhuma penalidade.

Para os casos em que a declaração não for feita, o contribuinte estará sonogando o tributo decorrente do aluguel e estará sujeito a fiscalização da Receita Federal. A fiscalização poderá cobrar o imposto devido acrescido de juros de mora e

uma multa de até 150%, aponta a especialista.

A composição do cálculo do Imposto de Renda sob o aluguel é o valor bruto do aluguel recebido tirando as despesas que são deduzidas, que são as taxas de administração, manutenção do imóvel, IPTU e condomínio. O locador deve declarar todos os valores recebidos em seu Imposto de Renda, mesmo que esteja abaixo do limite de isenção, que é R\$ 1.903,98.

## Receita dá a receita

### Receita Federal inaugura Canil para Operações com Cães de Faro em Porto Alegre

A Receita Federal na 10ª Região Fiscal inaugurou o Centro Regional de Operações com Cães de Faro em Porto Alegre/RS, que servirá como base de operações com cães no estado e possibilitará maior capacidade de organização e planejamento para enfrentar o narcotráfico. O Canil, localizado nas dependências do Aeroporto Internacional Salgado Filho, servirá para alojamento e treinamento dos cães de faro e representa um grande avanço para o trabalho da instituição. A cerimônia contou com a presença de autoridades e parceiros. O superintendente da Receita Federal no Rio Grande do Sul destacou a importância da atuação integrada e do investimento em tecnologia para produzir melhores resultados para a segurança da população.

### DCTFWeb: Novos códigos obrigatórios do Imposto de Renda Retido na Fonte sobre rendimentos do trabalho

A partir do mês de maio de 2023, os valores de retenção de Imposto de Renda (IR) decorrentes de rendimentos do trabalho serão declarados na DCTFWeb e recolhidos por meio de DARF Numerado (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) emitido pela própria declaração. Essa medida se aplica ao IR retido sobre pagamento efetuado a partir de 01/05/2023. O eSocial enviará essa retenção para a DCTFWeb no momento do encerramento da folha, e a partir daí, será declarado e pago no portal da DCTFWeb. Para os casos de retenção de imposto de renda de rendimentos atribuídos a beneficiários no exterior, a geração do DARF numerado poderá ser efetuada no sistema SicalWeb, e antes de o contribuinte efetuar a confissão da dívida na DCTFWeb, poderá importar os DARF já pagos, de forma a abater os débitos declarados, evitando pagamentos em duplicidade.

## Informar venda de imóvel no IR requer atenção especial

Andreia Vellido, gerente de impostos do QuintoAndar, reforça a importância de um apoio profissional na hora de enviar a declaração do Imposto de Renda nos casos de venda de um imóvel no ano de competência. "É necessária a orientação de um contador de confiança, pois existem muitas variáveis nessa seção na declaração de Imposto de Renda", conta.

Se o proprietário fez uma reforma no imóvel, os valores poderão ser incluídos na declaração, desde que ele possua todos os documentos para comprovar as benfeitorias realizadas, como as notas fiscais. Com isso, as despesas nas me-

horias poderão ser adicionadas sobre o ganho de capital, pois as reformas integrarão o custo de aquisição do bem. Importante ressaltar que os documentos que comprovam as despesas deverão ser mantidos em poder do contribuinte por pelo menos cinco anos após a alienação do imóvel.

Em relação aos imóveis quitados, o valor a ser declarado é o total pago, mesmo que haja valorização. "Atualizações ano a ano também não devem ser feitas. É necessário mudar a quantia caso realize alguma obra de ampliação ou que justifique a valorização do bem", esclarece Andreia.

Uma dica da especialista

é guardar os recibos da obra. Caso o contribuinte seja chamado pela Receita Federal, será mais prático argumentar sobre o aumento do valor, isso somente se forem realizadas obras grandes no imóvel.

Para quem financia um imóvel, a orientação é não colocar o valor do financiamento na "Dívidas e Ônus Reais". O imóvel financiado nada mais é que um empréstimo com garantia, uma vez que está atrelado a um contrato de alienação fiduciária. Portanto, o imóvel deve ser incluído na aba "Bens e Direitos" e não se deve atualizar o preço do imóvel de acordo com o mercado.