

FINANÇAS Aquisição de uma propriedade não só representa uma forma de sair do aluguel, mas também de o contribuinte aumentar o patrimônio, diz especialista

Entenda quando e como declarar imóveis no Imposto de Renda 2025

CONFIRP/DIVULGAÇÃO/JC

Possuir um imóvel é um desejo compartilhado por muitos brasileiros, no entanto, declará-lo no Imposto de Renda Pessoa Física pode ser um desafio. “A aquisição de uma propriedade não só representa uma forma de sair do aluguel, mas também de aumentar o patrimônio ou fazer um investimento. Além disso, há a possibilidade de venda para realizar outros planos”, alerta Richard Domingos, diretor executivo da Confirp Consultoria Contábil e presidente da Associação Grupo Alliance.

De acordo com o especialista, em qualquer caso, é fundamental compreender como declarar imóveis no Imposto de Renda (IR) 2024/2025, já que a Receita Federal utiliza essas informações para monitorar a evolução do seu patrimônio. Portanto, é essencial para quem está obrigado a declarar o IR saber como incluir qualquer imóvel em seu nome no documento.

Na Declaração de Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF), é necessário apresentar informações sobre a renda e o patrimônio, incluindo a posse de imóveis. Isso é especialmente relevante se o valor do imóvel for superior a R\$ 800 mil, o que torna a declaração obrigatória. Para imóveis com valor inferior a esse limite, a declaração é exigida apenas se o contribuinte se enquadrar em outros critérios de obrigatoriedade de preenchimento, como ter recebido rendimentos tributáveis

acima de R\$ 30.639,90 em 2025.

Essa medida é crucial para que a Receita Federal acompanhe a evolução do patrimônio do contribuinte e verifique sua compatibilidade com a renda declarada, detectando possíveis casos de sonegação de impostos ou informações incorretas.

Então, como declarar um imóvel? No Programa Gerador de Declaração (PGD), é necessário acessar a ficha “Bens e Direitos”, dentro do “Grupo 01 – Bens Imóveis”, independentemente do tipo ou situação da propriedade. É essencial preencher as informações de acordo com o código atribuído a cada bem, como apartamento (código 11), casa (código 12) ou terreno (código 13). No campo “Discriminação”, devem ser incluídas informações relevantes sobre o imóvel, como histórico de aquisição (doação ou compra), nome e CPF do doador ou vendedor, forma de pagamento, número de inscrição municipal no IPTU, matrícula do imóvel, cartório de registro, área total e valor.

Se o imóvel foi quitado até 31 de dezembro de 2023, os campos “Situação em 31/12/2023” e “Situação em 31/12/2024” devem conter o mesmo valor. Porém, se ainda estiver pagando parcelas em 2024, o valor total quitado até o final daquele ano deve ser informado na “Situação em 31/12/2023”, e a soma do valor pago até 31/12/2023 com o montante quitado até o final de 2024 deve ser indicada na “Situação em 31/12/2024”.



Domingos adverte que é preciso saber prestar contas de bens patrimoniais na declaração do imposto

Saiba quando é necessário declarar, como preencher cada campo e quais informações são essenciais

❗ 1. É necessário declarar a posse do imóvel no IR?

Sim, é necessário declarar a posse do imóvel no Imposto de Renda, mesmo para aqueles que se enquadrariam na condição de isentos, caso tenham a posse ou propriedade de um imóvel acima de R\$ 800 mil em 31 de dezembro do ano fiscal.

❗ 2. Quando preciso declarar o imóvel no Imposto de Renda?

Deve-se declarar o imóvel no Imposto de Renda sempre que possuir a posse ou propriedade de um imóvel acima do limite estabelecido pela Receita Federal, que foi de R\$ 800 mil em 31 de dezembro de 2024.

❗ 3. Quais informações declarar ao adquirir um imóvel?

Ao adquirir um imóvel, é necessário informar dados como a data de aquisição, localização, inscrição municipal (IPTU), valores pagos, registro em cartório, nome e CPF do vendedor, entre outros detalhes. Essas informações

devem ser incluídas na ficha “Bens e Direitos” do Imposto de Renda.

❗ 4. Existe diferença na declaração de pessoas físicas e jurídicas?

Sim, há diferenças na declaração de imóveis entre pessoas físicas e jurídicas, principalmente no que diz respeito às formas de aquisição, registro e tributação. Pessoas jurídicas devem seguir as normas específicas para declaração de bens imóveis.

❗ 5. Quem é obrigado a declarar ganhos com locações de imóveis?

Quem recebeu rendimentos de aluguéis de imóveis está obrigado a declarar no Imposto de Renda, independentemente do valor recebido. Esses rendimentos devem ser declarados na ficha “Rendimentos Tributáveis Recebidos de Pessoa Física/Exterior”.

❗ 6. É obrigatório declarar a compra e a venda de um imóvel?

Sim, tanto a compra quanto a

venda de um imóvel devem ser declaradas no Imposto de Renda.

Para a compra, os detalhes devem ser informados na ficha “Bens e Direitos”, enquanto para a venda, é necessário preencher o Programa de Ganhos de Capital (GCap) e importar os dados para a declaração.

❗ 7. Como declarar a posse de imóveis no Imposto de Renda?

Para declarar a posse de imóveis, o contribuinte deve reunir todos os documentos relacionados, abrir a aba “Bens e Direitos”, escolher o grupo “01 - Bens Imóveis” e preencher os dados solicitados, incluindo informações detalhadas na seção de “Discriminação”.

❗ 8. Como declarar imóvel de consórcio?

Os imóveis adquiridos por meio de consórcio devem ser informados na ficha “Bens e Direitos”, com detalhes sobre a administradora, imóvel pretendido, número de parcelas, valor da carta de crédito e parcelas pagas até 31 de

dezembro do ano fiscal.

❗ 9. Como declarar imóveis financiados?

Imóveis financiados devem ser declarados na ficha “Bens e Direitos”, com informações sobre o contrato de financiamento, instituição financeira, valores pagos, entrada, número de parcelas e código do IPTU. Os detalhes devem ser preenchidos na seção de “Discriminação”.

❗ 10. Como declarar imóvel adquirido no exterior?

Imóveis adquiridos no exterior devem ser declarados na ficha “Bens e Direitos”, informando o valor pelo qual foi adquirido em moeda estrangeira e convertendo para reais. Devem ser detalhadas também as parcelas pagas até 31 de dezembro do ano fiscal.

❗ 11. Como declarar um imóvel comprado à vista no Imposto de Renda?

Imóveis comprados à vista devem ser declarados na ficha “Bens e

Direitos”, informando todos os detalhes da transação, como data de aquisição, valor pago, dados do vendedor, entre outros.

❗ 12. Como declarar FGTS usado na compra de um imóvel?

O FGTS utilizado na compra de imóvel deve ser declarado na aba “Rendimentos Isentos e Não Tributáveis”, com a natureza do rendimento descrita como “41 - FGTS”. Devem ser informados o valor recebido, a fonte pagadora (Caixa Econômica Federal) e o motivo da isenção.

❗ 13. É possível declarar um apartamento comprado na planta?

Sim, é possível declarar um apartamento comprado na planta na ficha “Bens e Direitos”, informando todos os detalhes da aquisição, como data, valor pago, nome da construtora, número do contrato, entre outros. Essas informações devem ser atualizadas anualmente até a conclusão da obra.