

**COMENTÁRIO Nº 64, de 23 de setembro de 2024**

**LEI Nº 14.973, DE 16 DE SETEMBRO DE 2024**  
INSTITUIU A POSSIBILIDADE DE AS PESSOAS FÍSICAS E AS PESSOAS JURÍDICAS  
ATUALIZAREM O VALOR DE SEUS BENS IMÓVEIS

A Lei nº 14.973/2024, além de outros assuntos, instituiu a possibilidade de as pessoas físicas e as pessoas jurídicas atualizarem o valor de seus bens imóveis, desde que observadas as condições previstas na norma em comento.

As pessoas físicas poderão atualizar o valor de seus bens imóveis constantes de sua Declaração de Ajuste Anual - DAA, para o valor de mercado e tributar a diferença para o custo de aquisição, pela alíquota definitiva de 4% (quatro por cento).

A opção pela atualização pelas Pessoas Físicas deverá ser realizada na forma e no prazo definidos pela Receita Federal do Brasil. Já o pagamento do imposto deverá ser feito em até 90 (noventa) dias contados a partir da publicação da Lei em comento.

Os valores correspondentes da atualização referida serão considerados como acréscimo patrimonial na data em que o pagamento do imposto for efetuado e deverão ser incluídos pela Pessoa Física na ficha de bens e direitos da Declaração de Ajuste Anual - DAA relativa ao ano-calendário de 2024 como custo de aquisição adicional do respectivo bem imóvel.

Já as pessoas jurídicas também poderão 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 Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) à alíquota definitiva de 6% (seis por cento) e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) à alíquota de 4% (quatro por cento).

A opção pela atualização pelas Pessoas Jurídicas também deverá ser realizada na forma e no prazo definidos Receita Federal do Brasil, e o pagamento do imposto deverá ser feito em até 90 (noventa) dias contados a partir da publicação da Lei ora noticiada.

Os valores decorrentes da atualização, na forma antes referida, não poderão ser considerados para fins tributários como despesa de depreciação.

No caso de alienação ou baixa de bens imóveis sujeitos à atualização na forma ora introduzida, antes de decorridos 15 (quinze) anos após a atualização, o valor do ganho de capital deverá ser calculado considerando a seguinte fórmula:

$$GK = \text{valor da alienação} - [CAA + (DTA \times \%)]$$

Onde:

GK = ganho de capital

CAA = custo do bem imóvel antes da atualização

DTA = diferencial de custo tributado a título de atualização

% = percentual proporcional ao tempo decorrido da atualização até a venda

Os percentuais proporcionais ao tempo decorrido da atualização até a venda são:

I – 0% (zero por cento), caso a alienação ocorra em até 36 (trinta e seis) meses da atualização;

II – 8% (oito por cento), caso a alienação ocorra após 36 (trinta e seis) meses e até 48 (quarenta e oito) meses da atualização;

III – 16% (dezesesseis por cento), caso a alienação ocorra após 48 (quarenta e oito) meses e até 60 (sessenta) meses da atualização;

IV – 24% (vinte e quatro por cento), caso a alienação ocorra após 60 (sessenta) meses e até 72 (setenta e dois) meses da atualização;

V – 32% (trinta e dois por cento), caso a alienação ocorra após 72 (setenta e dois) meses e até 84 (oitenta e quatro) meses da atualização;

VI – 40% (quarenta por cento), caso a alienação ocorra após 84 (oitenta e quatro) meses e até 96 (noventa e seis) meses da atualização;

VII – 48% (quarenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após 96 (noventa e seis) meses e até 108 (cento e oito) meses da atualização;

VIII – 56% (cinquenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após 108 (cento e oito) meses e até 120 (cento e vinte) meses da atualização;

IX – 62% (sessenta e dois por cento), caso a alienação ocorra após 120 (cento e vinte) meses e até 132 (cento e trinta e dois) meses da atualização;

X – 70% (setenta por cento), caso a alienação ocorra após 132 (cento e trinta e dois) meses e até 144 (cento e quarenta e quatro) meses da atualização;

XI – 78% (setenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após 144 (cento e quarenta e quatro) meses e até 156 (cento e cinquenta e seis) meses da atualização;

XII – 86% (oitenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após 156 (cento e cinquenta e seis) meses e até 168 (cento e sessenta e oito) meses da atualização;

XIII – 94% (noventa e quatro por cento), caso a alienação ocorra após 168 (cento e sessenta e oito) meses e até 180 (cento e oitenta) meses da atualização;

XIV – 100% (cem por cento), caso a alienação ocorra após 180 (cento e oitenta) meses da atualização.

JOÃO CARLOS LUCINI

Contador e Advogado

LUCINI ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

BUFFON & FURLAN ADVOGADOS ASSOCIADOS