

COMENTÁRIO Nº 67, de 09 de outubro de 2024

**INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 2222, DE 20 DE SETEMBRO DE 2024
DISPÕE SOBRE A OPÇÃO PELA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DOS BENS IMÓVEIS
PARA O VALOR DE MERCADO, DE QUE TRATAM OS ARTIGOS 6º E 8º DA LEI Nº
14.973, DE 16 DE SETEMBRO DE 2024**

A Instrução Normativa RFB nº 2222/2024, disciplina a opção da pessoa física ou da pessoa jurídica pela atualização do valor de bens imóveis para o valor de mercado de que tratam os artigos 6º a 8º da [Lei nº 14.973, de 16 de setembro de 2024](#).

DA OPÇÃO PELA PESSOA FÍSICA

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 - RFB para o valor de mercado e tributar, de forma definitiva, a diferença para o custo de aquisição à alíquota de 4% (quatro por cento) do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física - IRPF.

Os valores decorrentes da atualização, quando tributados na forma prevista:

I - serão considerados como acréscimo patrimonial na data em que o pagamento do imposto for efetuado; e

II - deverão ser incluídos na ficha de bens e direitos da DAA relativa ao exercício de 2025, ano-calendário de 2024, como custo de aquisição adicional do respectivo bem imóvel.

Deverão ser individualmente identificados na Declaração de Ajuste Anual - DAA do exercício de 2025, ano-calendário de 2024, os bens imóveis atualizados a valor de mercado.

Não será permitida a aplicação de deduções, percentuais ou fatores de redução sobre a diferença apurada.

DA OPÇÃO PELA PESSOA JURÍDICA

A pessoa jurídica poderá optar por atualizar o valor dos bens imóveis constantes do ativo não circulante de seu balanço patrimonial para o valor de mercado e tributar, de forma definitiva, a diferença para o custo de aquisição à alíquota de 6% (seis por cento) do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, e de 4% (quatro por cento) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

Os valores decorrentes da atualização não poderão ser incorporados ao custo do bem ou direito que lhes deu causa para efeito do cálculo da depreciação, amortização ou exaustão.

Não será permitida a aplicação de deduções, percentuais ou fatores de redução sobre a diferença apurada.

DOS BENS IMÓVEIS SUJEITOS À ATUALIZAÇÃO

Poderão ser atualizados para o valor de mercado os bens imóveis em geral:

I - situados no Brasil;

II - situados no exterior, inclusive aqueles já atualizados pela Declaração de Opção pela Atualização de Bens e Direitos no Exterior - Abex, nos termos do artigo 14 da [Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023](#);

III - que façam parte do patrimônio de entidade controlada no exterior, cuja pessoa física detentora tenha optado pelo regime de transparência fiscal de que tratam os artigos 36 a 40 da [Instrução Normativa RFB nº 2.180, de 11 de março de 2024](#); e

IV - 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 Declaração de Ajuste Anual - DAA, conforme o disposto no artigo 41 da [Instrução Normativa RFB nº 2.180, de 11 de março de 2024](#).

DA ATUALIZAÇÃO

Para fins da tributação antes referida, os bens imóveis serão atualizados para o seu valor de mercado.

Para a apuração do valor do bem imóvel em moeda nacional, o valor expresso em moeda estrangeira será convertido em moeda nacional pela cotação de fechamento da moeda estrangeira divulgada, para venda, pelo Banco Central do Brasil - BCB (boletim de fechamento PTAX), para o primeiro dia útil anterior à data da formalização da opção pela atualização.

Cada declarante poderá apresentar uma única declaração na qual constarão os bens imóveis eleitos para a atualização.

Não poderão ser atualizados para o valor de mercado os bens imóveis:

I - pertencentes à pessoa física, que não tiverem sido declarados na Declaração de Ajuste Anual - DAA relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023, apresentada até o dia 31 de maio de 2024;

II - 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;

III - adquiridos no curso do ano-calendário de 2024; e

IV - alienados, baixados ou liquidados anteriormente à data da formalização da opção.

As vedações a que se referem os itens I e II não se aplicam às:

I - controladas indiretas, nos casos em que a controlada direta tenha sido declarada na Declaração de Ajuste Anual - DAA ou na ECF relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023;

II - pessoas físicas não obrigadas à apresentação da Declaração de Ajuste Anual - DAA relativa ao exercício de 2024, ano-calendário de 2023; e

III - pessoas jurídicas não obrigadas à apresentação da ECF relativa ao ano-calendário de 2023.

DA OPÇÃO

A opção pela atualização de 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.

O custo de aquisição atualizado dos bens imóveis será considerado na data de apresentação da Dabim ou do pagamento, o que ocorrer por último.

A Dabim deverá ser elaborada mediante 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 24/09/2024.

DA ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL SUJEITO À ATUALIZAÇÃO

No caso de alienação ou baixa de bens imóveis antes de decorridos quinze anos contados da data da atualização efetuada nos termos desta Instrução Normativa, deverá ser apurado ganho de capital, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

Onde:

GK = ganho de capital;

CAA = custo do bem imóvel antes da atualização;

DTA = diferença entre o valor do bem imóvel atualizado e o valor de seu custo antes da atualização; e

% = percentual proporcional ao tempo decorrido da atualização até a venda, conforme previsto no parágrafo único.

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

- I - 0% (zero por cento), caso a alienação ocorra em até trinta e seis meses da atualização;
- II - 8% (oito por cento), caso a alienação ocorra após trinta e seis meses e até quarenta e oito meses da atualização;
- III - 16% (dezesesseis por cento), caso a alienação ocorra após quarenta e oito meses e até sessenta meses da atualização;
- IV - 24% (vinte e quatro por cento), caso a alienação ocorra após sessenta meses e até setenta e dois meses da atualização;
- V - 32% (trinta e dois por cento), caso a alienação ocorra após setenta e dois meses e até oitenta e quatro meses da atualização;
- VI - 40% (quarenta por cento), caso a alienação ocorra após oitenta e quatro meses e até noventa e seis meses da atualização;
- VII - 48% (quarenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após noventa e seis meses e até cento e oito meses da atualização;
- VIII - 56% (cinquenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após cento e oito meses e até cento e vinte meses da atualização;
- IX - 62% (sessenta e dois por cento), caso a alienação ocorra após cento e vinte meses e até cento e trinta e dois meses da atualização;
- X - 70% (setenta por cento), caso a alienação ocorra após cento e trinta e dois meses e até cento e quarenta e quatro meses da atualização;
- XI - 78% (setenta e oito por cento), caso a alienação ocorra após cento e quarenta e quatro meses e até cento e cinquenta e seis meses da atualização;
- XII - 86% (oitenta e seis por cento), caso a alienação ocorra após cento e cinquenta e seis meses e até cento e sessenta e oito meses da atualização;
- XIII - 94% (noventa e quatro por cento), caso a alienação ocorra após cento e sessenta e oito meses e até cento e oitenta meses da atualização;
- XIV - 100% (cem por cento), caso a alienação ocorra após cento e oitenta meses da atualização.

Na alienação de imóvel atualizado para o valor de mercado, aplicam-se os percentuais ou os fatores de redução correspondentes às parcelas do ganho de capital dos custos CAA e DTA, observando-se que:

- I - a redução correspondente a cada custo é determinada em função da data de aquisição ou atualização e aplicada sobre a parcela do ganho de capital a ela correspondente; e
- II - a parcela do ganho de capital correspondente a cada parte é determinada aplicando-se, sobre o total do ganho de capital, o percentual resultante da relação entre o custo da parte objeto da redução e o custo total do imóvel, ou entre a área da parte objeto da redução e a área total do imóvel.

Sobre o ganho de capital apurado conforme este artigo, incidem as alíquotas previstas no artigo 21 da [Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995](#) (15%, 17,5%, 20% e 22,5% dependendo o valor da alienação)

O normativo ora comentado foi publicado no Diário Oficial da União de 24 de setembro de 2024, quando entrou em vigor.

MARINA FURLAN

Advogada

BUFFON & FURLAN ADVOGADOS ASSOCIADOS