



**EXCELÊNCIA**  
CONTABILIDADE

**LEI 14.973**

## **Atualização do valor de Imóveis no Imposto de Renda**

A Lei 14973 promulgada em 16 de setembro de 2024 modificou a tributação de bens imóveis para pessoas físicas e jurídicas. Esta alteração permite a atualização do valor dos bens imóveis para o valor de mercado, com uma tributação específica sobre a diferença entre o valor atualizado e o custo de aquisição.





# P E S S O A F Í S I C A

## Atualização de Bens Imóveis para Pessoas Físicas

### **Opção de Atualização**

A pessoa física residente no Brasil poderá optar por atualizar o valor dos bens imóveis\* 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).

\*já informados em Declaração de Ajuste Anual (DAA) apresentada à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

### **Prazo e Forma**

A opção pela tributação deve ser realizada na forma e no prazo definidos pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e o pagamento do imposto deve ser feito em até 90 (noventa) dias contados a partir da publicação da Lei.

### **Tratamento dos Valores**

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



### **Opção de Atualização**

A pessoa jurídica 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.

### **Alíquotas**

A tributação será 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).

### **Restrição**

Os valores decorrentes da atualização tributados na forma prevista neste artigo não poderão ser considerados para fins tributários como despesa de depreciação da pessoa jurídica.

[contato@excelenciacontabilidade.com.br](mailto:contato@excelenciacontabilidade.com.br)

# PESSOA JURÍDICA

## **Atualização de Bens Imóveis para Pessoas Jurídicas**



# Vendas Posteriores à Atualização

## Prazo de 15 Anos

No caso de alienação ou baixa de bens imóveis sujeitos à atualização antes de decorridos 15 (quinze) anos após a atualização, o valor do ganho de capital deverá ser calculado considerando uma fórmula específica.

## Fórmula de Cálculo

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

## Definições

$$\text{GK} = \text{ganho de capital CAA} = \text{custo do bem imóvel antes da atualização DTA} = \text{diferencial de custo trib}$$





TABELA

# Percentuais Proporcionalis ao Tempo de Alienação

Tempo após atualização	Percentual	Tempo após atualização	Percentual	Tempo após atualização	Percentual
até 36 meses	0%	96 a 108 meses	48%	168 a 180 meses	94%
36 a 48 meses	8%	108 a 120 meses	56%	após 180 meses	100%
48 a 60 meses	16%	120 a 132 meses	62%		
60 a 72 meses	24%	132 a 144 meses	70%		
72 a 84 meses	32%	144 a 156 meses	78%		
84 a 96 meses	40%	156 a 168 meses	86%		



# Exemplos para Pessoa Física

## Cálculo do Valor a Pagar pela Atualização

Exemplo	Valor do Imóvel no IRPF em 31.12.2003	Valor de Mercado	Atualização	Imposto à pagar - 4%
1	R\$ 100.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 16.000,00
2	R\$ 500.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 16.000,00
3	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 40.000,00
4	R\$ 2.000.000,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 60.000,00





# Exemplos para Pessoa Física

## Cálculo Considerando o Custo Total da Atualização mais GCAP em Caso de Vendas Futuras (Parte 1)

Exemplo	Perda em venda em <36 meses	Perda em venda em <72 meses
1	-R\$ 16.000,00	-R\$ 1.600,00
2	-R\$ 40.000,00	-R\$ 4.000,00
3	-R\$ 60.000,00	-R\$ 6.000,00



# Exemplos para Pessoa Física

## Cálculo Considerando o Custo Total da Atualização mais GCAP em Caso de Vendas Futuras (Parte 2)

Exemplo	Ganho em venda em <84 meses	Ganho em venda em <120 meses	Ganho em venda em <180 meses
1	R\$ 3.200,00	R\$ 17.600,00	R\$ 44.00,00
2	R\$ 8.000,00	R\$ 44.00,00	R\$ 110.00,00
3	R\$ 12.000,00	R\$ 66.000,00	R\$ 165.00,00

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

### **Prazo**

Atenção ao prazo de 90 dias para pagamento do imposto após a publicação da lei.

### **Cálculos**

Realize simulações detalhadas para entender o impacto financeiro da atualização.

### **Consultoria**

O melhor caminho é uma análise para cada caso.

### **Planejamento**

Integre esta decisão ao seu planejamento financeiro e tributário de longo prazo.



VOCÊ

**Já conhece nosso escritório?**



**EXCELÊNCIA**  
CONTABILIDADE

# DIFERENCIAIS

## Por que escolher a **Excelência**?

### **Não cobramos 13º honorário**

Sim, é verdade!  
Desde o início de suas  
atividades a Excelência  
**nunca** cobrou 13º honorário  
de seus clientes.

### **Atendimento Personalizado**

Cada cliente é de um jeito  
e, para melhor atender a  
cada um, nossa equipe de  
analistas se preocupa em  
entender as necessidades  
individuais.

### **Gestão de criptoativos**

Realizamos a Gestão  
Tributária dos ganhos em  
Ações e Criptomoedas,  
para que seus  
investimentos no mercado  
sejam apurados  
corretamente. Destacamos  
que este é um serviço que  
muitos escritórios não  
oferecem.

### **Especialização**

Caso a empresa seja da  
área de alimentação somos  
especializados nesse  
segmento desde 2003,  
atendendo bares e  
restaurantes de Curitiba e  
região além de outros  
estados do Brasil, como São  
Paulo, Santa Catarina e Rio  
Grande do Sul.

### **Parcerias**

Temos parcerias com  
excelentes escritórios de  
Advocacia especializados nas  
áreas do Direito Empresarial  
e Trabalhista, além de  
Nutricionistas e instituições  
que podem dar assistência  
ao cliente (mediante  
a contratação dos serviços).



D I F E R E N C I A I S

# Contabilidade na nuvem

+ TREINAMENTO

Suporte e treinamento no sistema  
Holerites, guias e boletos disponíveis  
Sem necessidade de deslocamento.



# DIFERENCIAIS

## Conhecimento técnico atualizado

Para empreender você precisa de orientação sobre a contabilidade. É uma linguagem diferente do seu dia a dia, nós sabemos e por isso, estamos sempre capacitando nossos colaboradores para esclarecer suas dúvidas de maneira simples e clara.

**Buscamos a Excelência  
*incansavelmente* através de  
treinamentos e  
atualizações de nossa equipe.**



# NOSSO MÉTODO

## Contabilidade acessível

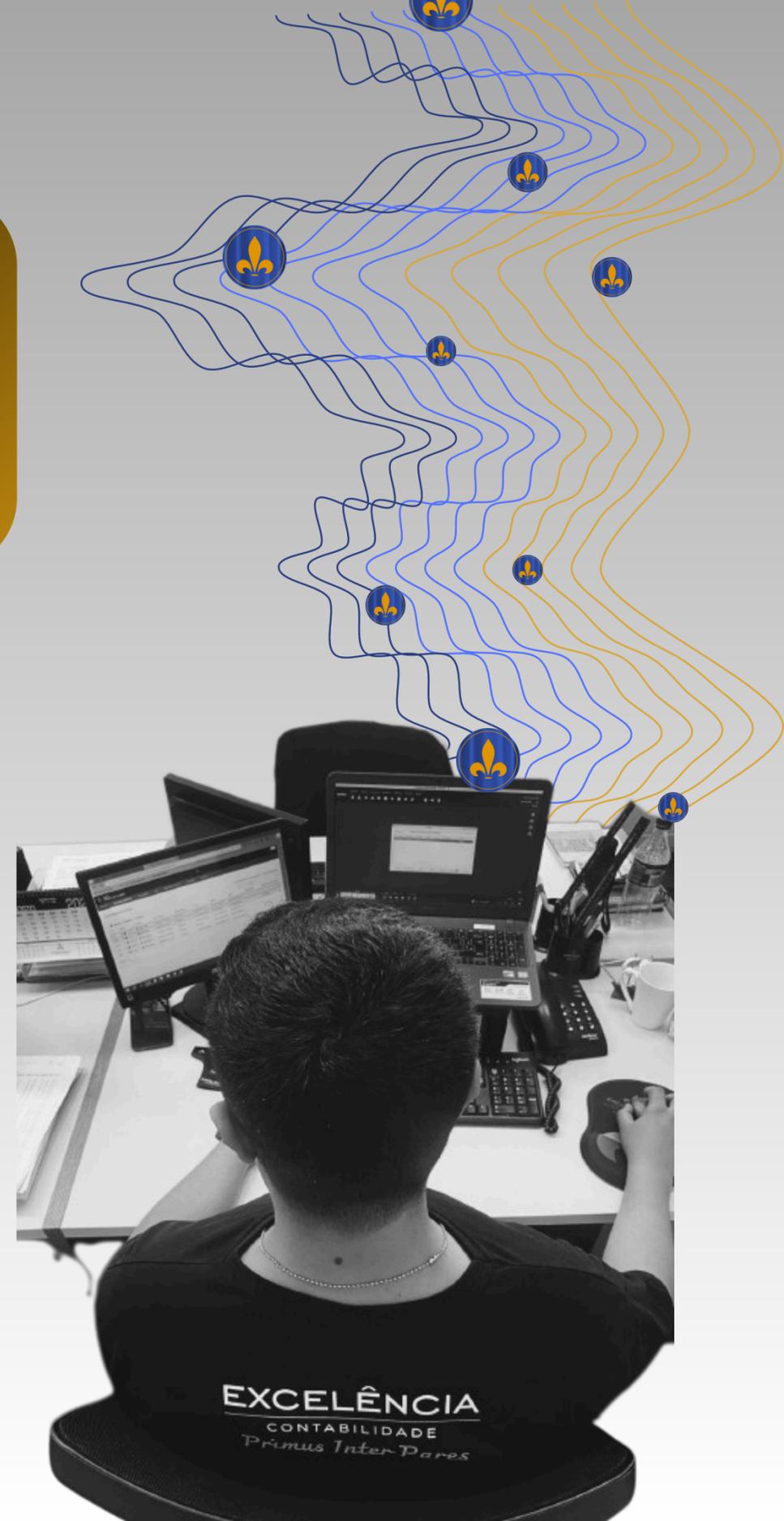
Rotinas que garantem o cumprimento da legislação vigente, apuração de impostos e elaboração de relatórios gerenciais que são importantes para tomadas de decisão dentro da sua empresa, ficam disponíveis para você à distância de um clique.

**Informações  
confiáveis para sua  
tomada de decisão!**



# SEU ATENDIMENTO Como funciona

**Especialistas  
disponíveis em  
vários canais de  
atendimento!**



# DEPOIMENTO DE CLIENTES

## Ninguém melhor para falar da gente!



A clareza nas respostas e a velocidade com que minhas dúvidas são respondidas faz toda diferença no dia a dia do nosso negócio, a escolha da Excelência vem fazendo muita diferença no nosso crescimento.

*Direção*

*Churrascaria Recanto Gaúcho*



"Tua empresa sob os cuidados da Excelência te dá a segurança que você precisa para trabalhar tranquilo."

*Massimo Lorenzetti*  
*Porta Romana Trattoria,*  
*Carolla Pizza D.O.C.*



Qualquer pessoa bem esforçada consegue fazer pizza, mas se você não quer viver uma experiência ruim, não arrisque, prefira a credibilidade de um bom pizzaiolo. Pensando assim, encontramos na Excelência a segurança para continuarmos a fazer com tranquilidade o que mais gostamos, pizzas!

*Roberto Magnani*  
*Grupo Avenida Paulista*





# EXCELÊNCIA

CONTABILIDADE



**Especializada em fazer o  
seu negócio crescer!**



(41) 9 9898-0018



(41) 3165-7000