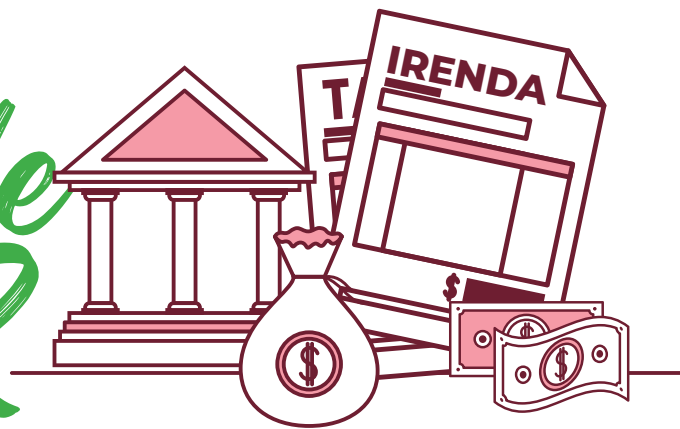


Seu bolso

Declaração de imóveis no IR



OS ERROS QUE MAIS LEVAM BRASILEIROS À MALHA FINA

Mais de 1,4 milhão de contribuintes caíram na malha em 2024 — e parte deles por errar na ficha de bens; confira as armadilhas mais comuns e como evitá-las

DA REDAÇÃO

Declarar corretamente imóveis no Imposto de Renda segue sendo uma pedra no sapato de milhares de brasileiros. Em 2024, 1.474.527 declarações foram retidas na malha fina, segundo a Receita Federal. Embora os maiores vilões sejam ainda as despesas médicas e a omissão de rendimentos, erros na ficha “Bens e Direitos”, especialmente na hora de declarar casas, apartamentos e terrenos, continuam tirando o sono de muitos contribuintes.

“A maioria das pessoas não sabe que imóveis devem ser declarados sempre pelo valor de aquisição, e não pelo valor atual de mercado. Esse é um erro simples, mas que pode gerar inconsistência e travar a restituição”, explica Patrícia Bastazini, contadora especializada em planejamento tributário.

Entre os erros mais comuns na declaração de imóveis, a especialista destaca a atualização do valor do imóvel com base no mercado. “Se você comprou o imóvel por R\$ 300 mil, é esse valor

que deve declarar, mesmo que hoje ele valha R\$ 600 mil. A atualização só pode acontecer se você comprovar benfeitorias com documentos”, afirma Patrícia.

Já a omissão de reformas e benfeitorias é outra falha recorrente cometida pelos contribuintes. “Se você reformou o imóvel, trocou o telhado, construiu um quarto ou fez uma ampliação, é possível incluir esse gasto no valor do bem. Mas precisa ter nota fiscal ou recibo para comprovar”, acrescenta.

Segundo ela, os gastos com benfeitorias não devem ser somados diretamente ao valor do imóvel na ficha ‘Bens e Direitos’. Eles devem ser lançados em um campo próprio, separado, destinado às benfeitorias. Inclusive, nem é obrigatório lançá-los no Imposto de Renda anual — esses valores podem ser informados apenas no GCAP (Programa de Ganhos de Capital) no momento da venda do imóvel, para ajudar na apuração correta do ganho de capital.

Outro erro é informar imóvel financiado como se já estivesse quitado. “Quem está financian-

do precisa declarar o valor pago até 31 de dezembro do ano-base, somando entrada, parcelas pagas e despesas. O saldo devedor não entra como dívida — ele fica fora da declaração”, esclarece a contadora.

Não declarar imóveis herdados ou recebidos como doação também pode ser um problema. “Esses imóveis devem ser incluídos com o valor que consta na escritura de doação ou no formal de partilha. E é obrigatório também declarar esses valores na ficha de rendimentos isentos”, explica Patrícia.

Caso você perceba que errou na declaração, o ideal é fazer uma retificadora o quanto antes. Se já caiu na malha, é possível agendar atendimento na Receita e apresentar documentos que comprovem as informações.

“Declarar imóvel não é só um detalhe burocrático. Isso pode impactar diretamente no cálculo do ganho de capital se você vender esse bem no futuro, e ainda influenciar questões de herança e planejamento familiar”, comenta Patrícia.

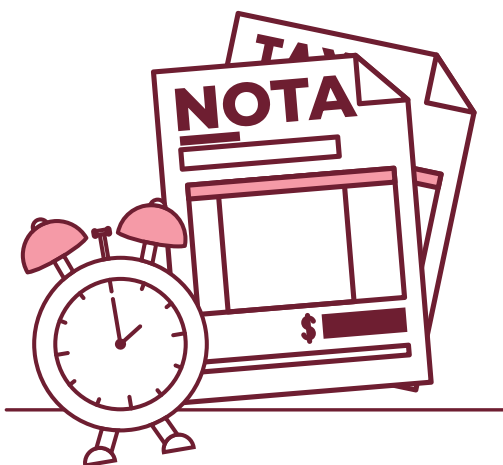
POR DENTRO DA MALHA FINA: ONDE OS BRASILEIROS MAIS ERRAM NA DECLARAÇÃO

Os números não mentem: em 2024, segundo dados da Receita Federal, mais de 1,4 milhão de contribuintes tiveram suas declarações retidas na malha fina. E os principais motivos são velhos conhecidos de quem já enfrentou essa dor de cabeça.

VEJA OS PRINCIPAIS MOTIVOS APONTADOS PELA RECEITA ESTE ANO:

- **57,4%** por deduções inconsistentes, especialmente com despesas médicas sem comprovação válida;
- **27,8%** por omissão de rendimentos, tanto do titular quanto de dependentes;
- **9,4%** por divergências entre o imposto retido na fonte e o valor declarado.

A contadora Patrícia Bastazini explica que, por trás dessas estatísticas, estão erros que poderiam ser evitados com atenção e orientação profissional. A seguir, ela compartilha dicas práticas para não cair nessas armadilhas:



DICA 1: DECLARE SÓ O QUE VOCÊ PODE COMPROVAR

DESPESAS MÉDICAS SÃO UM DOS PRINCIPAIS MOTIVOS DE RETENÇÃO.

“A Receita está cada vez mais rigorosa. Só vale deduzir aquilo que você consegue comprovar com nota fiscal ou recibo com CPF/CNPJ do profissional de saúde. Comprovantes genéricos ou sem identificação podem te colocar na malha.”



DICA 2: NÃO ESQUEÇA DOS RENDIMENTOS DO SEU FILHO (OU DA SUA MÃE) MUITA GENTE DECLARA DEPENDENTES, MAS ESQUECE QUE TAMBÉM PRECISA INFORMAR OS RENDIMENTOS DELES — MESMO QUE PEQUENOS, COMO PENSÕES, BOLSAS OU ALUGUÉIS.

“Você não pode incluir um dependente e deixar de fora o que ele recebeu no ano. Isso gera uma inconsistência direta. Dependente é pacote completo: despesas e rendimentos.”



DICA 3: CONFIRA O INFORME DE RENDIMENTOS COM ATENÇÃO TOTAL

É COMUM VER PESSOAS PREENCHENDO O IR “DE CABEÇA” OU COPIANDO DADOS ANTIGOS. RESULTADO? DIFERENÇA ENTRE O VALOR INFORMADO E O VALOR REAL QUE CONSTA NOS INFORMES DAS FONTES PAGADORAS.

“Essa diferença costuma aparecer no cruzamento de dados da Receita com bancos, empresas e planos de saúde. Antes de enviar, compare linha por linha com seus informes e evite erros bobos que podem custar caro.”

DICA DE OURO QUER EVITAR DOR DE CABEÇA? A DICA DE OURO DA PATRÍCIA É: ORGANIZE SEUS DOCUMENTOS ANTES DE COMEÇAR, REVISE TUDO COM CALMA E, SE POSSÍVEL, CONTE COM UM CONTADOR DE CONFIANÇA.

“Com planejamento e atenção aos detalhes, a declaração pode deixar de ser um pesadelo e virar uma ferramenta de controle financeiro e patrimonial”, finaliza.