



**RECEBEU ou PAGOU
ALUGUEL?**



Saiba como fazer
sua declaração do
imposto de renda.

Quem recebe aluguel vai declarar de forma diferente, dependendo de quem é o inquilino do imóvel: **se uma empresa ou uma pessoa física.**

O inquilino que paga aluguel não pode deduzir essa despesa no IR, mas é obrigado a declarar esse pagamento sob pena de multa.

Para entender melhor quando deve ser retido o IRRF, segue ao lado um quadro explicativo:

LOCADOR	LOCATÁRIO	RETÉM IR?	OBSERVAÇÃO
Pessoa Física	Pessoa Física	Não	O IR não é retido, porém ela deve recolher mensalmente o carnê leão, apurando o ganho de capital, o qual será informado na IRPF no começo de cada ano.
Pessoa Física	Pessoa Jurídica	Sim	Deve ser efetuado o cálculo mensalmente, e pagar através da DARF código 3208.
Pessoa Jurídica	Pessoa Física/Jurídica	Não	O ganho de capital é tributado na apuração dos impostos mensais conforme o regime de tributação. Lembrando que empresa do Simples Nacional não pode alugar imóvel próprio.


Como declarar aluguel recebido de pessoa jurídica?

Se o imóvel está alugado para uma empresa, declare na ficha “**Rendimentos Tributáveis Recebidos de Pessoa Jurídica**”.


Rendimentos Tributáveis Recebidos de Pessoa Jurídica

Dados da Fonte Pagadora

CPF/CNPJ da principal fonte pagadora
11.111.111/1111-11

CPF/CNPJ da fonte pagadora
11.111.111/1111-11 

Nome da fonte pagadora
PADARIA FLOR DO TIETÊ

Rendimentos recebidos de pessoa jurídica
90.000,00 

Como declarar aluguel recebido de pessoa jurídica?

Os rendimentos decorrentes de aluguéis pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas estarão sujeitos à incidência do imposto na fonte, se o aluguel for superior ao limite de isenção do Imposto de Renda, e somente será tributado o rendimento líquido do aluguel (descontado os valores de comissões e intermediações pagos a imobiliárias).

O pagamento do IR devido deverá ser realizado através de uma DARF específica no código 3208 (IRRF), no CNPJ da empresa, com vencimento no dia 20 do mês subsequente ao do período da apuração (Considera-se o período de apuração o MÊS DE PAGAMENTO), ficando sujeito a multa e juros pelo não pagamento ou pagamento em atraso.

Além de tudo isso, como o IR será pago a uma pessoa física, o sistema de cálculo seguirá o mesmo do IRPF, portanto, o imposto será calculado aplicando-se a tabela do IR vigente na época. No nosso caso, em 2017, serão utilizados os seguintes dados:

Base de cálculo mensal em R\$	Alíquota %	Parcela a deduzir do imposto em R\$
Até 1.903,98	-	Isento
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15,0	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

Como declarar aluguel recebido de pessoa física?

É importante saber que, mesmo que o dono do imóvel receba o aluguel por meio de uma imobiliária, a fonte pagadora foi uma pessoa física, e é dessa forma que deve preencher a declaração.

Informe o recebimento do aluguel na ficha “Rendimentos Tributáveis Recebidos de Pessoa Física e do Exterior pelo titular”, “Outras Informações”, “Aluguéis”. Se receber mais de um aluguel por mês, some e informe o total dos valores recebidos, mês a mês.

Rendimentos Tributáveis Recebidos de Pessoa Física e do Exterior pelo Titular

Titular Dependentes

Rendimentos do Trabalho Não Assalariado Outras Informações

NIT/PIS/PASEP: . . .

Mês	Rendimentos			
	Trabalho Não Assalariado	Aluguéis	Outros	Exterior
JAN		2.500,00	0,00	0,00
FEV		2.500,00	0,00	0,00
MAR		2.500,00	0,00	0,00
ABR		2.500,00	0,00	0,00

Preencha os valores mês a mês

Se pagou comissão para imobiliária, condomínio, IPTU ou outras taxas, deve deduzir isso do aluguel, informando apenas o valor líquido recebido, mês a mês.

Como declarar aluguel recebido de pessoa física?

Quem recebeu aluguel de pessoa física acima do limite de isenção do Imposto de Renda é obrigado a recolher o carnê-leão. Se a casa ficou vazia alguns meses, mas depois o dono voltou a alugar e o valor passou do limite de isenção, devia voltar a pagar o imposto mensal. Quem não o fez está sujeito à multa.

Mesmo quem informar direitinho os valores que recebeu de aluguel na declaração, mas não recolheu o carnê-leão na época certa, está sujeito a uma multa de 50% sobre o imposto devido. A saída para fugir dessa multa é pagar todos os impostos em atraso antes de entregar a declaração. A multa máxima, nesse caso, será de 20%.

Se pagou carnê-leão, informe os valores no campo “Carnê-leão-Darf pago cód. 0190”, mês a mês.

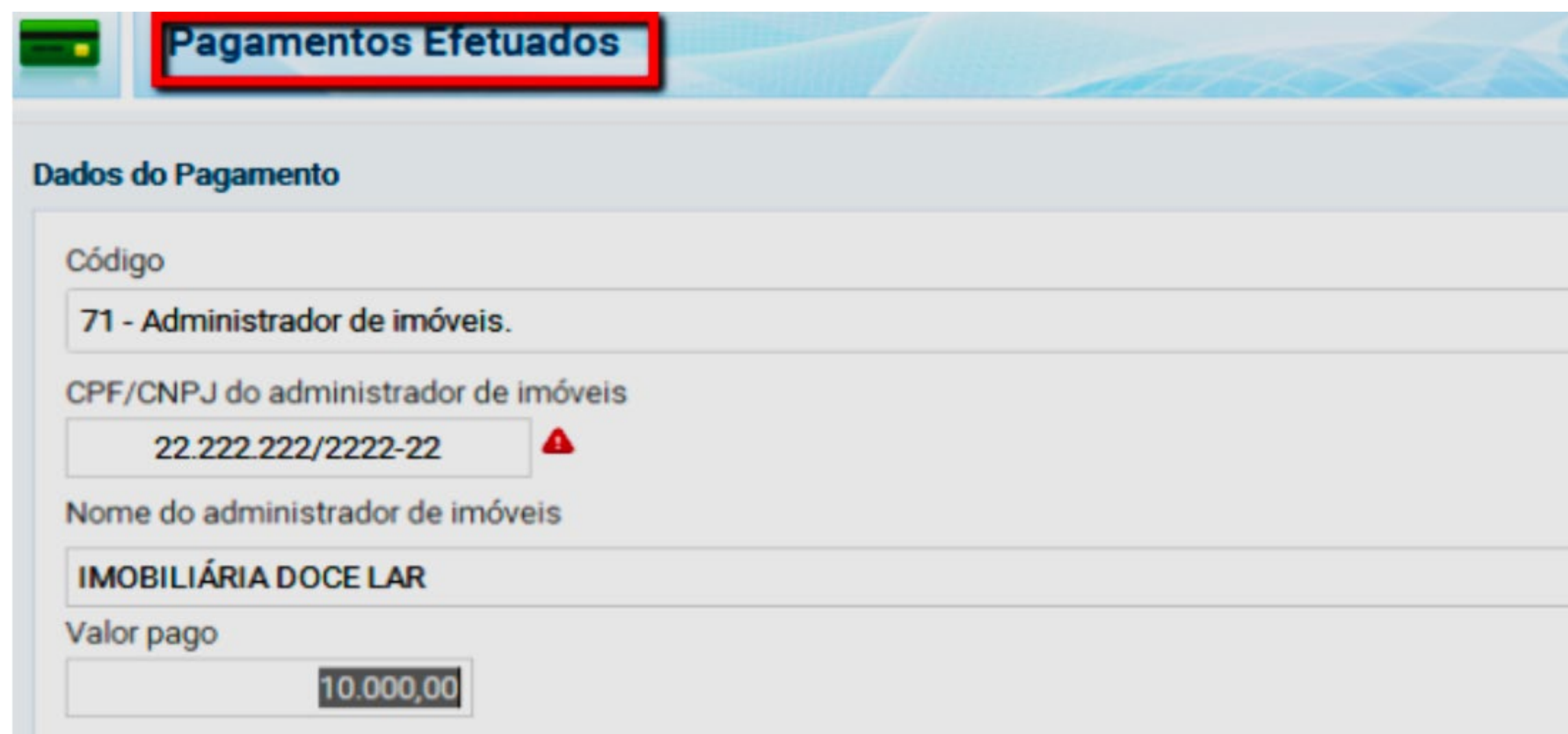
Deduções					Carnê-Leão
	Dependentes	Pensão Alimentícia	Livro Caixa	Darf pago cód. 0190	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	
00	0,00	0,00	0,00	350,00	

Preencha os valores pagos mês a mês. Se utilizou o programa do carnê-leão, é possível optar por importar os dados

Como declarar pagamentos feitos a imobiliárias?

Os pagamentos feitos à imobiliária devem ser informados, discriminando nome, CNPJ e valores pagos.

Cabe ao proprietário informar a comissão paga à imobiliária na ficha Pagamentos Efetuados, código 71 – Administrador de Imóveis.



The screenshot shows a web application interface with a blue header bar containing the text "Pagamentos Efetuados" in white, which is highlighted with a red rectangular box. Below the header, the section "Dados do Pagamento" is displayed. It contains several input fields: "Código" with the value "71 - Administrador de imóveis.", "CPF/CNPJ do administrador de imóveis" with the value "22.222.222/2222-22" and a red warning triangle icon to its right, "Nome do administrador de imóveis" with the value "IMOBILIÁRIA DOCE LAR", and "Valor pago" with the value "10.000,00".

Quais são as taxas que podem ser descontadas do aluguel?


Segundo a Receita Federal, se o proprietário pagou algumas taxas, ele pode deduzir isso do valor do aluguel recebido.

Eis alguns descontos:

- **Impostos e taxas (como IPTU);**
- **Condomínio;**
- **Comissão da imobiliária responsável pela administração do imóvel.**

A imobiliária já envia o informe de pagamentos descontada a comissão paga pelos seus serviços, mas não inclui outras taxas, como condomínio e IPTU.

Os pagamentos de condomínio e IPTU realizados pelo dono do imóvel, deve ser declarado na ficha Pagamentos Efetuados (código 99 – outros). Informando o nome e CNPJ do condomínio ou da prefeitura que emitiu o IPTU.



The screenshot shows a web interface for recording payments. The title 'Pagamentos Efetuados' is highlighted with a red box. Below it, the 'Dados do Pagamento' section contains the following fields:

- Código:** 99 - Outros. (highlighted with a red box)
- CPF/CNPJ do beneficiário:** 01.011.000/0001-11 (with a red warning triangle icon)
- Nome do beneficiário:** CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES
- Valor pago:** 15.000,00

Recebo aluguel e pago IPTU. Posso descontar esse valor no carnê-leão?

Sim. O que deve ser tributado é apenas o valor do aluguel.

Por exemplo, se o locador recebe R\$ 3.000 do inquilino e usa R\$ 1.000 para pagar IPTU e condomínio, ele deve pagar imposto (por meio do carnê-leão) sobre R\$ 2.000, o valor que de fato corresponde ao aluguel do imóvel.

Se receber mais de um aluguel, devo somar os aluguéis recebidos para saber se pago carnê-leão?

Sim.

O cálculo para o pagamento do carnê-leão deve ser feito pela soma de todos os rendimentos recebidos no mês. O locador também pode descontar do valor do aluguel recebido alguns custos que tenha, tais como condomínio e IPTU que tenha pago do próprio bolso.

Quem não paga o carnê-leão na data certa corre o risco de levar uma multa de 50% sobre o imposto devido só pelo atraso.

Pago aluguel. Posso deduzir no IR essa despesa?

Não é possível deduzir as despesas com aluguel, mas o inquilino é obrigado a informar esse pagamento. A falta da informação pode acarretar multa de 20% sobre o valor não informado.

Pagamentos Efetuados

Dados do Pagamento

Código
99 - Outros.

CPF/CNPJ do beneficiário
01.011.000/0001-11

Nome do beneficiário
CONDOMÍNIO JARDIM DAS FLORES

Valor pago
15.000,00

Declare na ficha Pagamentos Efetuados,
código 70 – Aluguéis de imóveis

Como casal declara renda de aluguel de imóvel que pertence a ambos?

É possível declarar o Imposto de Renda em conjunto. Nesse caso, os rendimentos do aluguel serão somados e a tributação se dará sobre a totalidade deles, não importando quem recebeu esse rendimento.

Mas essa não é a única opção. Também é possível fazer a declaração separada, o que provavelmente será mais vantajoso para o casal, possibilitando restituir mais ou pagar menos imposto.

Se os imóveis são bens comuns do casal, tanto a declaração de bens como o rendimento de aluguel destes imóveis poderão ser informados integralmente em uma das declarações ou 50% em cada uma.

Como casal declara renda de aluguel de imóvel que pertence a ambos?

O mesmo raciocínio vale para o carnê-leão pago sobre essa renda. Se o casal decidir que apenas um declarará o imóvel, então 100% do tributo pago sobre o rendimento deverá ser lançado em sua declaração. Agora, se a opção for declarar na proporção de 50/50 a renda de um segundo imóvel de propriedade do casal, por exemplo.

Não poderá, porém, declarar o rendimento de três imóveis para um e dois imóveis para outro; ou quatro para um e um para o outro.

A renda tem que ser 100% para um ou 50/50 para os dois.

Por esta razão, o casal deve simular todas as situações antes de concluir o envio da declaração. Só assim será possível assegurar que ambos arcarão com uma carga tributária mais justa e distribuída.

Como o casal declara renda de aluguel de imóvel que só pertence ao marido ou à mulher?

Se o bem for particular, isso é, pertence apenas ao marido ou à mulher, a renda deve ser declarada apenas na declaração de quem for o dono do bem, não podendo ser dividida entre o casal.



**RECEBEU ou PAGOU
ALUGUEL?**



Saiba como fazer
sua declaração do
imposto de renda.

Fonte:
[https://economia.uol.com.br/imposto-de-renda/duvidas/
como-declarar-aluguel-no-imposto-de-renda.htm](https://economia.uol.com.br/imposto-de-renda/duvidas/como-declarar-aluguel-no-imposto-de-renda.htm)