

RETENÇÃO DE IRRF NA FONTE

Rendimentos de Aluguéis

Operação: Aluguel de imóvel sendo o locador pessoa física e o locatário pessoa jurídica.

Incidência: Haverá retenção do imposto de renda sobre os rendimentos de aluguéis pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas.

Base Legal: art. 631 do RIR/1999

Art. 631. Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, calculado na forma do art. 620, os rendimentos decorrentes de aluguéis ou royalties pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 7º, inciso II).

Adições da base de cálculo: Será também adicionada a base de cálculo para retenção do imposto de renda na fonte:

1 - as importâncias recebidas periodicamente ou não, fixas ou variáveis, e as percentagens, participações ou interesse;

2 - os juros, comissões, corretagens, impostos, taxas e remunerações do trabalho assalariado e autônomo ou profissional, pagos a terceiros por conta do locador do bem ou do cedente dos direitos, observado o disposto no art. 50, I;

3 - as luvas, prêmios, gratificações ou quaisquer outras importâncias pagas ao locador ou cedente do direito, pelo contrato celebrado;

4 - as benfeitorias e quaisquer melhoramentos realizados no bem locado e as despesas para preservação dos direitos cedidos, se, de acordo com o contrato, fizerem parte da compensação pelo uso do bem ou direito;

5 - a indenização pela rescisão ou término antecipado do contrato.

Base Legal: Art. 53 do RIR/1999

Exclusões da base de cálculo: Não integrarão a base de cálculo para incidência da retenção do imposto de renda na fonte, no caso de aluguéis de imóveis:

1 - Valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o imóvel locado;

2 - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;

3 - as despesas para cobrança ou recebimento do rendimento;

4 - As despesas de condomínio;

Base Legal: Art.632 do RIR/1999

Art. 632. Não integrarão a base de cálculo para incidência do imposto, no caso de aluguéis de imóveis ([Lei nº 7.739, de 1989, art. 14](#)):

- I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;
- II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;
- III - as despesas para cobrança ou recebimento do rendimento;
- IV - as despesas de condomínio.

Fato gerador: O fato gerador ocorre no mês em que o locatário efetuar o pagamento do aluguel à imobiliária, independentemente de quando o mesmo tenha sido repassado para o locador.

Base Legal: Instrução Normativa SRF n º 15, de 6 de fevereiro de 2001, art. 12, § 2 º .

Cálculo do Imposto

Depois do recebimento do pagamento do imóvel locado, efetua-se o cálculo do imposto de renda a ser retido na fonte, conforme tabela progressiva do imposto de renda do período em questão.

Tabelas de incidência mensal

A partir do mês de abril do ano-calendário de 2015:

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

1 – A base de cálculo do imposto os rendimentos recebidos provenientes de aluguel. OBS.: Não integram na base de cálculo o valor dos impostos, taxas, emolumentos, despesas para cobrança ou recebimento do rendimento.

2 – Ver na tabela progressiva em que faixa se enquadra o valor recebido do aluguel, alíquota correspondente e a parcela a deduzir.

3 – Aplicar a alíquota correspondente sobre o valor recebido.

4 – Depois de aplicada a alíquota sobre o valor do aluguel, subtrair a parcela fixa a deduzir do IR, e por fim encontramos o IR a ser retido.

Exemplo:

Valor do Aluguel x Alíquota correspondente = Valor do IR – Parcela a deduzir =
Valor do IR para ser retido

$$5.674,72 \times 27,5\% = 1.560,55 - 869,36 = \mathbf{691,19}$$

Preenchimento do DARF

Aprovado pela IN/RFB nº 736/2007

1ª Via

 MINISTÉRIO DA FAZENDA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL Documento de Arrecadação de Receitas Federais DARF	02 PERÍODO DE APURAÇÃO	30/11/2015
	03 NÚMERO DO CPF OU CNPJ	99.999.999/0001-99
	04 CÓDIGO DA RECEITA	3208
	05 NÚMERO DE REFERÊNCIA	
01 NOME / TELEFONE RAZÃO SOCIAL DO LOCATÁRIO	06 DATA DE VENCIMENTO	18/12/2015
NOME E CPF DO LOCADOR DARF válido para pagamento até 18/01/2016 Domicílio tributário do contribuinte: SANTAREM NÃO RECEBER COM RASURAS Auto Atendimento Versão 4.97.64.0535 - opção 1 - DLL versão 1.3	07 VALOR DO PRINCIPAL	691,19
	08 VALOR DA MULTA	0,00
	09 VALOR DOS JUROS E / OU ENCARGOS DL - 1.025/69	0,00
	10 VALOR TOTAL	691,19

11 AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA (Somente nas 1ª e 2ª vias)

CAMPO 01 – NOME/TELEFONE: Preencher com os dados do responsável pela retenção, neste caso, sempre será o locatário pessoa jurídica, conforme disposições do inciso I do art. 733 do Regulamento do Imposto de Renda/1999.

CAMPO 02 – PERÍODO DE APURAÇÃO: Refere-se ao dia, mês e ano em que o locador recebe o pagamento realizado pelo locatário, independente da competência que estiver sendo paga.

CAMPO 03 – NÚMERO DO CPF OU CNPJ: CNPJ do locatário responsável pela retenção do imposto.

CAMPO 04 – CÓDIGO DA RECEITA: 3208 IRRF - ALUGUÉIS E ROYALTIES PAGOS A PESSOA FÍSICA

CAMPO 05 – NÚMERO DA REFERENCIA: (NÃO PREENCHER).

CAMPO 06 – DATA DE VENCIMENTO: até o último dia útil do segundo decêndio do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores conforme previsto na alínea E, inciso I do Art. 70 da Lei 11.196/2005, ANTECIPA-SE o recolhimento se o dia 20 não houver expediente bancário. (SERÁ PREENCHIDO AUTOMATICAMENTE PELO SICALC).

EXEMPLO:

O aluguel pago em novembro teve como data de vencimento no dia 18/12/2015, pois o dia 20 de dezembro caiu no domingo, antecipando assim o vencimento do imposto para sexta, dia 18/12/2015.

CAMPO 07 – VALOR PRINCIPAL: Valor do imposto retido.

CAMPO 08 – VALOR DA MULTA: Se o valor principal seja recolhido após o prazo legal.

CAMPO 09 – VALOR DOS JUROS: Se o valor principal seja recolhido após o prazo legal.