



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

Cosit

Fls. 1

Solução de Consulta nº 70 - Cosit

Data 28 de março de 2014

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. APLICAÇÃO EM CONSTRUÇÃO DE CASA

Não se aplica a isenção sobre o ganho de capital, nos termos do artigo 39 da Lei n.º 11.196, de 2005, quando o valor recebido na alienação do imóvel for utilizado na construção de uma casa.

Dispositivos Legais: Lei n.º 11.196, de 2005, art. 39, §§ e incisos; IN SRF n.º 599, de 2005, art. 2.º, §§ 9.º e 11.

Relatório

O interessado, pessoa física acima identificada, formula consulta acerca dos arts. 38 a 40 da Lei n.º 11.196, de 2005, disciplinados pela IN RFB n.º 599, de 2005.

2. Explica que, tendo colocado à venda um apartamento e iniciado a construção de uma casa em agosto de 2013, indaga se pode utilizar, no cálculo da apuração do ganho de capital pela venda do apartamento, as despesas realizadas com a construção da casa.

É o Relatório.

Fundamentos

3. Primeiramente, destaca-se que o processo de consulta não se presta a examinar ou atestar a eventual condição de isenção do consulente, que envolve, também, situação de fato, ou seja, o atendimento aos requisitos fixados em Lei. A fruição de isenção independe de prévia manifestação da Receita Federal do Brasil, competindo ao próprio contribuinte verificar o seu efetivo enquadramento nos ditames da norma. Logo, a presente Solução de Consulta examinará apenas a matéria de direito quanto à interpretação legal aplicável à situação proposta, não se pronunciando sobre a condição de isenção do consulente. Assim, tendo sido cumpridos os requisitos para a sua admissibilidade, passa-se à análise da questão suscitada acerca da isenção sobre o ganho de capital à luz da Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005.

4. O art. 39 da supracitada norma legal enuncia sobre a isenção do imposto de renda sobre o ganho de capital na venda e aquisição de imóveis residenciais desde que observados os critérios da Lei:

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1.º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1.ª (primeira) operação.

§ 2.º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3.º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4.º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2.º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2.º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

§ 5.º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

(grifos da transcrição).

5. O § 11 do art. 2.º da IN SRF n.º 599, de 28 de dezembro de 2005, que disciplinou os arts. 38 a 40 da Lei n.º 11.196, de 2005, relativamente ao imposto de renda incidente sobre ganhos de capital auferidos pelas pessoas físicas, assim dispõe:

IN SRF 599, de 2005

Art. 2.º Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

(...).

§ 9.º Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.

(...).

§ 11. O disposto neste artigo não se aplica, dentre outros:

I - à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante;

II - à venda ou aquisição de terreno;

III - à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.

(grifos da transcrição).

6. Com a finalidade de solucionar dúvida remanescente acerca da aplicação da isenção em análise, explica a pergunta 535 do “Manual Perguntas e Respostas – IRPF 2013”:

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA CONSTRUÇÃO DE OUTRO IMÓVEL

535 — São isentos os ganhos de capital decorrentes da alienação de um ou mais imóveis residenciais, cujos recursos são utilizados na construção de outro imóvel?

Não. A isenção citada somente se aplica para a aquisição, no prazo de 180 dias, a contar da primeira alienação, de imóveis residenciais construídos ou em construção, não abrangendo os gastos para a construção de imóvel, os gastos para a continuidade de obras em imóvel em construção ou ainda os gastos com benfeitorias ou reformas em imóveis de propriedade do contribuinte.

(Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; e Instrução Normativa SRF n.º 599, de 28 de dezembro de 2005, art. 2.º).

(grifos da transcrição).

Conclusão

7. Em face do exposto, conclui-se que não se aplica a isenção prevista no art. 39 da Lei n.º 11.196, de 2005 (IN SRF n.º 599, de 2005, art. 2.º), quando o contribuinte utilizar o valor da venda de um apartamento na construção de uma casa.

Assinado digitalmente por
ANGELA MARIA MAGNAN BARBOSA
Auditora-Fiscal da RFB

De acordo. À consideração superior.

Assinado digitalmente por
AGUEDA CAROLO QUINTAS ALVES
Auditora-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Cotir.

Assinado digitalmente por
JOSÉ CARLOS SABINO
Auditor-Fiscal da RFB-Chefe da Disit07

De acordo. Ao Coordenador-Geral da Cosit para aprovação.

Assinado digitalmente por
CLÁUDIA Lúcia Pimentel Martins da Silva
Auditora-Fiscal da RFB – Coordenadora da Cotir.

Ordem de Intimação

8. Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do artigo 27 da IN RFB n.º 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao interessado.

FERNANDO MOMBELLI
Coordenador-Geral da Cosit