



Solução de Consulta nº 249 - Cosit

Data 12 de setembro de 2014
Processo XXXXXXXX
Interessado XXXXXXXX
CNPJ/CPF XXXXXXXX

ASSUNTO: NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

A promessa de compra e venda de imóvel em construção e as cessões de direitos dela decorrentes devem ser declaradas à RFB, pela promitente vendedora (construtora), mediante preenchimento da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob). Se a construtora não fizer esse preenchimento no ato do negócio, que é o momento oportuno, deverá fazê-lo quando for chamada a outorgar a escritura pública, a fim de manter a correspondência entre a Dimob (que é obrigação sua) e a DOI (que é obrigação do cartório).

Ineficácia parcial da Consulta

Dispositivos Legais: Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010.

Relatório

A empresa, acima identificada, apresentou Consulta com base no art. 46 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972. Informa que atua no ramo da construção civil, como construtora e incorporadora de unidades imobiliárias, e comercializa diretamente as unidades que constrói. Fez, nos termos da Consulta, estas perguntas:

Primeira: há necessidade de lançar na escritura pública definitiva, que implicará a transferência da propriedade do imóvel, as cessões de direitos de contratos de compromisso de compra e venda?

Segunda: se a empresa lançar na Dimob todas as cessões de direitos e, posteriormente, no momento da lavratura da escritura pública, transferir diretamente o imóvel

para o último adquirente, ou seja, para o cessionário, estará praticando alguma infração perante a Receita Federal?

Terceira: a empresa tem a obrigação de apresentar ao cartório as cessões de direitos de contratos de compromisso de compra e venda, considerando o fato de que a própria DOI não tem um campo específico para o lançamento das cessões?

Quarta: e se ao tempo da assinatura da cessão de direitos do contrato de compromisso de compra e venda este já esteja quitado, há alguma diferença?

2. A consulente informa que há ocorrências de promitentes compradores que, sem sua interveniência, cedem os direitos aquisitivos do imóvel a terceiros, com quem celebram “contratos de gaveta” e, no momento da outorga da escritura definitiva, recusam-se a recebê-la em seu nome, alegando já ter vendido o imóvel, furtando-se à incidência do imposto de transmissão por ato *inter vivos*. Entende que o título de transmissão deve obedecer à cadeia dominial, por isso deve outorgar a escritura definitiva ao promitente comprador original e este, se houver cedido os direitos, deve formalizar a transação mediante escritura pública.

Fundamentos

3. A consulente apresenta questões relativas a transferência de domínio sobre imóveis, estranhas ao direito tributário, mas que devem ser aqui analisadas em razão da estreita relação que têm com o cumprimento de obrigações acessórias, as quais recaem sobre pessoas jurídicas que atuam em atividades imobiliárias e sobre cartórios de notas e de registro de imóveis, também lançadas no Instrumento de Consulta.

4. Verifica-se, no contexto, que a consulente celebra com seu cliente instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária a ser construída em terreno de sua propriedade. O promitente comprador permanece nessa condição até a conclusão da obra – quando a consulente, satisfeitas as condições do contrato, outorga-lhe a escritura definitiva –, ou cede os direitos aquisitivos do imóvel a terceiro, no curso da obra.

5. A promessa de venda feita ao primeiro promitente comprador gera para a construtora a obrigação de declarar o ato mediante apresentação da Dimob, por determinação do art. 1º da Instrução Normativa (IN) RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010. Em regra, o promitente comprador quita o imóvel e a promitente vendedora, cumprindo sua promessa, outorga-lhe a escritura definitiva. O ato de outorga da escritura não é declarado na Dimob. O tabelião de notas lavra a escritura e declara seu ato mediante apresentação da Declaração sobre

Operações Imobiliárias (DOI), por determinação da Lei nº 10.426, de 24 de abril de 2002, art. 8º.

6. O instrumento padrão de promessa de compra e venda de imóvel deve conter cláusulas que disponham sobre retratabilidade, arrependimento, sucessão e, especialmente, sobre cessão dos direitos aquisitivos. Sendo permitida a cessão, deve dispor expressamente que esta somente se aperfeiçoa com a interveniência da promitente vendedora, que reservará para si o direito de recusar cessionário com restrições cadastrais ou outro impedimento, hipótese em que o contrato se resolve entre as partes (construtora e o promitente comprador original).

7. A promessa de compra e venda e a cessão de direitos são duas operações distintas, ambas sujeitas à declaração por meio da Dimob, pois configuram alienação de direitos sobre imóvel. Daí a necessária interveniência da promitente vendedora na cessão de direitos, caso contrário a operação não seria conhecida pelo Fisco. A apresentação da Dimob relativa à promessa de compra e venda não exime a Construtora de apresentá-la também na cessão de direitos em que esta compareceu como interveniente, pois o adquirente agora é outro.

8. É certo que o cedente só pode ceder aquilo de que dispõe. Ao prometer comprar da Construtora, ele se tornou titular dos direitos aquisitivos, logo, o que será objeto da cessão serão esses direitos. A Construtora, interveniente na cessão, continua a ser a promitente vendedora do imóvel, não mais para o promitente comprador original, mas para o cessionário deste. Na Dimob relativa à cessão de direitos, constará como promitente vendedora a Construtora e como promitente comprador o cessionário do promitente original.

9. Apresentar a Dimob na promessa de compra e venda e na cessão de direitos não configura duplicidade no cumprimento da obrigação. Satisfeitas as condições da promessa de compra e venda, a escritura definitiva será outorgada ao promitente comprador ou ao cessionário dos direitos aquisitivos, conforme dispuser o instrumento particular de promessa de compra e venda. A outorga da escritura definitiva é ato que gera para o tabelião de notas a obrigação de apresentar a DOI.

10. A cessão de direitos aquisitivos feita sem a interveniência da promitente vendedora constitui o que a prática no mercado imobiliário chama de “contrato de gaveta”, assim considerado o instrumento particular para cuja celebração não foram observados os requisitos legais que viabilizam seu registro no cartório de imóveis (o que lhe daria publicidade e autenticidade, segurança e eficácia), por isso permanece na “gaveta”.

11. Em regra os “contratos de gaveta” só produzem efeitos entre as partes contratantes (cedente e cessionário). Porém, ainda que o cessionário pague o preço total e quite o imóvel, não poderá requerer do cedente a escritura definitiva, pois ele não tem a propriedade

do bem; quem detém a propriedade é a construtora, logo, somente esta poderá outorgar a escritura. Tais contratos escondem do mercado o negócio jurídico que é seu objeto, por razões diversas. Entretanto, quando a construtora toma conhecimento desse fato, mesmo que a destempo, ela deve indicar na Dimob todos os negócios jurídicos feitos entre os particulares, a fim de dar conhecimento ao Fisco de toda a cadeia de compra e venda, pois somente assim a Dimob terá valia, dando conhecimento de eventuais ganhos de capital existentes pelos compradores e vendedores. E quando houver a celebração do negócio pelo registro de imóveis, a DOI e a Dimob devem estar “alinhadas”, sob pena de risco de início de procedimento a fim de verificar essa incompatibilidade.

12. Respondendo às perguntas, observa-se, em relação à primeira e à quarta que, embora tenham relação com o cumprimento de obrigações acessórias, não se referem diretamente a matéria tributária, logo, a solução aqui apontada não produz os efeitos próprios da Consulta, prevista nos arts. 10 a 14 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, e são declaradas ineficazes:

Conclusão

13. Com base no exposto, conclui-se: ocorrendo a sucessão de imóvel, quando toma conhecimento a construtora deve informar na Dimob, conforme consta do item 43 do pergunta e resposta da Dimob disponível no sítio da Receita Federal. O procedimento correto, assim, é informar à RFB a promessa de compra e venda e as sucessivas cessões de direitos, por intermédio da Dimob (uma declaração para cada transação). Caso não tenha sido informada na época do negócio jurídico, deverá o ser no momento da transmissão do imóvel, a fim de se evitar contradição entre a Dimob e a DOI.

À consideração superior.

Assinado digitalmente
Ronan de Oliveira
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminho à Coordenadora da Copen.

Assinado digitalmente
Eduardo Gabriel de Góes Vieira Ferreira Fogaça
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Dinog

De acordo. Encaminho ao Coordenador-Geral de Tributação.

Assinado digitalmente
Mirza Mendes Reis
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenadora da Copen

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao consulente.

Assinado digitalmente
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador-Geral de Tributação