



Solução de Consulta nº 339 - Cosit

Data 16 de dezembro de 2014

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

APURAÇÃO DO GANHO DE CAPITAL. DESPESA COM TRANSFERÊNCIA CONTRATUAL. DEDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA PREVISÃO LEGAL.

Na apuração do ganho de capital na alienação de bens e direitos, o alienante poderá deduzir do valor da alienação a importância paga a título de corretagem incorrida na transação desde que o ônus não tenha sido transferido ao adquirente e seja comprovada com documentação hábil e idônea.

Não se equipara a corretagem o valor pago pelo alienante à construtora/incorporadora para a transferência do contrato de compra e venda.

Dispositivos Legais: Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, art. 3º; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, arts. 17, I, “c” 19, § 4º; Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, arts. 20 e 21; Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/1999), art. 123, § 5º.

Relatório

Trata-se de consulta sobre a interpretação da legislação tributária aplicável à apuração de ganho de capital na alienação de bens e direitos.

2. O Consulente informa que pretende alienar direito sobre imóvel em construção contratada com incorporadora. Nesse contrato está prevista uma “taxa” de transferência, equivalente a 2% do montante quitado, a ser paga pelo cedente à incorporadora quando da cessão desse direito.

3. A questão apresentada pelo Consulente visa a esclarecer se a “taxa” de transferência de contratante pode ser abatida do valor da alienação para fins de apuração do

ganho de capital. Adianta entendimento próprio no sentido da possibilidade de assim agir considerando a similitude entre a “taxa” contratual e a corretagem, despesas intrinsecamente ligadas à comercialização imobiliária.

4. Indica a Instrução Normativa (IN) SRF nº 15, de 6 de fevereiro de 2001, artigo 8º e o Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/1999), artigo 123, § 5º, para embasar o seu entendimento.

5. É, em síntese, o Relatório.

Fundamentos

6. Inicialmente, cabe esclarecer que a consulta permite que o contribuinte submeta à administração dúvida sobre a aplicação da legislação tributária a determinado fato de sua atividade. Dessa forma, além de propiciar o correto cumprimento das obrigações tributárias também evita a aplicação de eventuais sanções. Constitui, assim, valioso instrumento à disposição do sujeito passivo para lhe possibilitar acesso à interpretação dada pela Fazenda Pública à norma aplicável a um fato determinado.

7. Assim, quando corretamente formulada, a consulta configura orientação oficial e produz efeitos legais, como a proibição de se instaurar procedimentos fiscais contra o interessado e a não aplicação de multa ou juros de mora, relativamente à matéria consultada, desde a data de apresentação da consulta até o trigésimo dia subsequente à ciência da solução da consulta.

8. Por outro lado, a Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos apresentados pelo interessado, uma vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária conferida a tais fatos, partindo da premissa de que há conformidade entre os fatos narrados e a realidade factual. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações, interpretações, ações ou classificações fiscais procedidas pelo Consulente e não gera qualquer efeito caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos, adequadamente, os fatos, aos quais, em tese, se aplica a Solução de Consulta.

9. No presente caso, constata-se que foram atendidos os requisitos de admissibilidade e de eficácia dispostos na IN RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013 com as alterações da IN RFB nº 1.434, de 30 de dezembro de 2013, a conferir:

9.1. I - Esta consulta foi apresentada por uma pessoa física que é o sujeito passivo da obrigação de apurar e recolher o eventual ganho de capital na alienação de imóvel, portanto, atende ao quesito legitimidade;

9.2. II - Atende também aos requisitos que lhe são próprios dentre os listados no art. 3º da referida IN;

9.3. III - Com base nas informações do Consulente que constam nos autos, esta consulta tem eficácia e os seus efeitos estão preservados.

10. A incidência do imposto sobre a renda na alienação de bens e direitos está disciplinada nos artigos 117 a 142 do RIR/1999.

11. Conforme indicado pelo Consulente e ratificado nesta consulta, o disposto no § 5º do artigo 123 do RIR/1999 autoriza a dedução da importância paga a título de corretagem do valor da alienação do bem ou direito, desde que o ônus não tenha sido transferido ao adquirente.

Seção III

Valor de Alienação

Art. 123. Considera-se valor de alienação (Lei nº 7.713, de 1988, art. 19 e parágrafo único):

[...]

§ 5º O valor pago a título de corretagem na alienação será diminuído do valor da alienação, desde que o ônus não tenha sido transferido ao adquirente.

[...]

12. Da mesma forma, é tratada nos arts. 17, I, “c” e 19, § 4º da IN SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, que dispõe sobre a apuração e tributação de ganhos de capital nas alienações de bens e direitos por pessoas físicas.

Valores computáveis como custo

Art. 17. Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:

I - bens imóveis:

[...]

c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;

[...]

Valor de Alienação

Art. 19. Considera-se valor de alienação:

[...]

§ 4º O valor da corretagem, quando suportado pelo alienante, é deduzido do valor da alienação e, quando se tratar de venda a prazo, com diferimento da tributação, a dedução far-se-á sobre o valor da parcela do preço recebida no mês do pagamento da referida corretagem.

[...]

13. Por ser pertinente, agrega-se ao dispositivo acima reproduzido o conceito de corretagem: entende-se por corretagem, a remuneração paga aos corretores de imóveis na prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, conforme se extrai dos dispositivos legais a seguir transcritos, a saber:

Lei nº 6.530, de 12.05.1978:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo Único - As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por Pessoa Jurídica inscrita nos termos desta Lei.

Resolução – COFECI nº 005, de 09.09.1978 (DOU de 14.09.1978):

Art. 1º - Toda e qualquer intermediação imobiliária será contratada, obrigatoriamente, por instrumento escrito que incluirá, dentre outros, os seguintes dados:

[...]

14. Vê-se que o legislador optou por especificar unicamente a despesa com corretagem e, sendo assim, impossibilitou qualquer interpretação extensiva do conceito, independentemente de existir previsão contratual ou qualquer acerto distinto entre os interessados. Além disso, a despesa com corretagem para ser dedutível do valor da alienação na apuração do ganho de capital deverá se mostrar necessária à transação e ser comprovada com documentação hábil e idônea.

15. Não se equipara à despesa com corretagem, para fins de apuração do ganho de capital, outras despesas contratuais vinculadas ao procedimento de transferência do direito. No caso relatado nos autos, a despesa incorrida pelo Consultante decorre de acordo contratual estabelecido entre ele e o empreendedor imobiliário e este acordo não alcança nem submete a Fazenda Pública. Portanto, a “taxa” de transferência do contrato não pode ser deduzida do valor da alienação na apuração do ganho de capital por carecer de amparo legal.

16. Cabe esclarecer que a IN SRF nº 15, de 2001, foi revogada pela IN RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, que dispõe sobre normas gerais de tributação relativas ao imposto sobre a renda das pessoas físicas, relacionou os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas que estão sujeitos à tributação definitiva nos artigos 20 e 21, a saber:

CAPÍTULO V DOS RENDIMENTOS SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO DEFINITIVA

Art. 20. Consideram-se rendimentos sujeitos à tributação definitiva os não sujeitos a antecipação para fins de ajuste anual, cujo recolhimento tenha sido efetuado pelo próprio sujeito passivo.

Art. 21. Estão sujeitos à tributação definitiva:

I - ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos;

II - ganhos de capital decorrentes da alienação de bens e direitos e da liquidação e resgate de aplicações financeiras, adquiridos em moeda estrangeira;

III - ganhos de capital decorrentes da alienação de moeda estrangeira mantida em espécie;

IV - ganhos de capital referentes à diferença a maior entre o valor da integralização e o constante da declaração de bens, na transferência de bens e direitos da pessoa física a pessoa jurídica a título de integralização de capital;

V - ganhos de capital apurados na transferência de propriedade de bens e direitos, por sucessão, a herdeiros, legatários ou donatários como adiantamento da legítima, bem como a cada ex-cônjuge ou ex-companheiro, na hipótese de

dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, quando o sucessor optar pela inclusão dos referidos bens e direitos, na sua declaração de rendimentos, por valor superior àquele pelo qual constavam da declaração do de cujus, do doador ou do ex-cônjuge ou ex-companheiro declarante, antes da dissolução da sociedade conjugal ou da união estável;

VI - ganhos líquidos auferidos nas operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas;

VII - ganhos líquidos auferidos na alienação de ouro, ativo financeiro; e

VIII - ganhos líquidos auferidos em operações realizadas nos mercados de liquidação futura, fora de bolsa.

Parágrafo único. Estão também sujeitos à tributação definitiva os ganhos de capital e os ganhos líquidos referidos nos incisos I, VI, VII e VIII do caput quando recebidos por pessoas não residentes no País.

17. A simples leitura dos artigos 20 e 21, acima reproduzidos, permite constatar que o objetivo do dispositivo foi definir o tipo de tributação para o ganho de capital decorrente da alienação de bens e direitos estabelecendo o caráter definitivo (não compensável) do imposto. Verifica-se, portanto, que tal dispositivo não interfere nas conclusões anteriores.

Conclusão

18. Com base no exposto, soluciona-se a presente consulta respondendo ao Interessado que o valor pago pelo alienante à construtora/incorporadora para a transferência do contrato de compra e venda não é dedutível do valor da alienação na apuração de ganho de capital, por falta de previsão legal.

À consideração superior.

Assinado digitalmente
MARCIO DE LACERDA MARTINS
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Cotir.

Assinado digitalmente
MÁRIO HERMES SOARES CAMPOS
Auditor-Fiscal da RFB - Chefe da Divisão de Tributação-SRRF06

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral da Cosit.

Assinado digitalmente
CLÁUDIA LÚCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA
Auditora-Fiscal da RFB - Coordenadora da Cotir

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 RFB - Coordenador-Geral da Cosit