Receita Federal
Coordenação-Geral de Tributação

CÓPIA

Solução de Consulta Interna nº 19 - Cosit

Data 18 de julho de 2016

Origem DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM MARÍLIA-SP

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Na hipótese de construção de edificação em imóvel que fora objeto de sinistro, o valor do terreno integra o custo daquela.

Dispositivos Legais: Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, arts. 125 e 128; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001.

Relatório

(e-processo nº 10010.034577/0515-51)

Examina-se consulta interna apresentada pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Marília-SP. De início, o peticionante colaciona os arts. 39, inciso XXII, e 120, inciso II, do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 - Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/1999), bem como o art. 18, incisos I a IV, da Instrução Normativa (IN) SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001.

2. De seguida, o requerente informa que certa pessoa física adquiriu imóvel comercial e respectivo terreno, pelo valor de R$ 896.282,61. Alega que, cerca de dois anos depois, o citado imóvel sofreu incêndio, tendo o proprietário recebido seguro no importe de R$ 1.400.000,00. Esclarece que o valor correspondente à diferença entre a importância recebida a título de seguro e o custo do bem declarado, isto é, R$ 503.717,39, foi lançado em sua Declaração de Ajuste Anual (DAA) como rendimentos isentos e não tributáveis.

3. Acrescenta que, no ano em que ocorreu o sinistro, o contribuinte construiu no mesmo terreno novo galpão, somando ao custo deste o valor original relativo ao imóvel sinistrado (R$ 896.282,61).

4. Afirma que, instaurado procedimento fiscal para verificação do custo efetivo da obra de construção civil realizada, concernente ao galpão comercial, a Fiscalização constatou, com base em documentos apresentados pelo fiscalizado, um custo total de R$ 1.002.873,96.

5. Ressalta que, no ano seguinte, o contribuinte utilizou o aludido imóvel para integralizar o capital social de uma pessoa jurídica pelo valor de R$ 1.719.141,36.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 18/07/2016 por TATIANA DORNELES DE SOUZA CAMPANHA SANTANA, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por FERNANDO MOMBELLI, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por FLAVIO OSORIO DE BARROS, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por ROBERTO PETRUCIO HERCULANO DE ALENCAR
Impresso em 03/08/2016 por IRANI PELICIONI ISHIRUJI

6. Sublinha que, intimado a esclarecer a diferença entre o valor do custo da obra verificado pela Fiscalização e o valor constante da DAA, o sujeito passivo argumentou que a diferença se refere ao preço do terreno.

7. Entende o consulente ser óbvio que do imóvel sinistrado restou o respectivo terreno, mas seu custo de aquisição carece de esclarecimento. Refere que o contribuinte assevera que o imóvel sinistrado era um antigo galpão, com mais de 80 anos.

8. Destaca o consultante que o terreno em questão se localiza no centro comercial da cidade, o que teria influenciado no valor segurado do imóvel.

9. Diante do exposto, no caso de imóvel objeto de sinistro, com subsequente construção seguida de alienação, o peticionário interroga se o valor do terreno deve compor o custo de construção do novo imóvel.

10. Uma vez que o valor do seguro foi alcançado considerando-se a localização do imóvel, e que é isento do imposto sobre a renda o ganho obtido com o recebimento da indenização por sinistro, entende o pleiteante que o proprietário deve proceder à baixa do bem e declarar o terreno remanescente com custo de aquisição igual a zero.

11. É o relatório, em apertada síntese.

Fundamentos

12. Primeiramente, ressalte-se que a formulação de consulta interna não sobrestá a análise ou o julgamento de processos nem suspende o exercício de atividades de fiscalização ou de cobrança que tratem da mesma matéria consultada, nos termos do § 3º do art. 2º da Ordem de Serviço Cosit nº 1, de 8 de abril de 2015.

13. Outrossim, com efeito, os referidos arts. 39, inciso XXII, e 120, inciso II, do RIR/1999, estabelecem:

> Art. 39. Não entrarão no cômputo do rendimento bruto:
>
> [...]
>
> XXII - a indenização recebida por liquidação de sinistro, furto ou roubo, relativo ao objeto segurado (Lei nº 7.713, de 1988, art. 22, parágrafo único);
>
> [...]
>
> Art. 120. Não se considera ganho de capital o valor decorrente de indenização (Lei nº 7.713, de 1988, art. 22, parágrafo único):
>
> [...]
>
> II - por liquidação de sinistro, furto ou roubo, relativo a objeto segurado.

14. Por seu turno, a mencionada IN SRF nº 84, de 2001, preconiza:

> Art. 5º Considera-se custo dos bens ou direitos o valor de aquisição expresso em reais.
>
> [...]

Valores computáveis como custo

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 18/07/2016 por TATIANA DORNELES DE SOUZA CAMPANHA SANTANA, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por FERNANDO MOMBELLI, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por FLAVIO OSORIO DE BARROS, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por ROBERTO PETRUCIO HERCULANO DE ALENCAR
Impresso em 03/08/2016 por IRANI PELICIONI ISHIRUJI

CÓPIA

> 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:
>
> a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;
>
> b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;
>
> c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;
>
> d) os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;
>
> e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;
>
> f) o valor da contribuição de melhoria;
>
> g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;
>
> h) o valor do laudêmio pago, etc.;
>
> II - outros bens ou direitos: os dispêndios realizados com a conservação e reparos, a comissão ou a corretagem quando não transferido o ônus ao adquirente, os juros e demais acréscimos pagos etc.
>
> Custo na ausência do valor pago
>
> Art. 18 . Na ausência do valor pago, o custo de aquisição é:
>
> I - o valor que tenha servido de base para o cálculo do imposto de importação, acrescido do valor dos tributos e das despesas de desembaraço aduaneiro;
>
> II - o valor de transmissão utilizado, na aquisição, para cálculo do ganho de capital do alienante anterior;
>
> III- o valor corrente na data da aquisição;
>
> IV - igual a zero, quando não possa ser determinado nos termos dos incisos I, II e III.

15. Assinale-se que, no caso sob exame, o valor do terreno deve ser computado no custo de aquisição do imóvel. O sinistro não danificou o terreno, mas sim a benfeitoria nele realizada. Em princípio, o seguro não abrange o terreno, a não ser em condições peculiares, como no caso de precaução contra o avanço do mar ou contra a erosão, o que não se cogita na espécie.

16. Originariamente, o bem (imóvel mais área construída) havia sido informado na DAA com o valor de R$ 896.282,61. Após o incêndio, admitindo-se destruição total da construção, o bem manteve-se com esse mesmo valor, uma vez que não há previsão legal para alteração desse valor original para o caso em tela.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 18/07/2016 por TATIANA DORNELES DE SOUZA CAMPANHA SANTANA, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por FERNANDO MOMBELLI, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por FLAVIO OSORIO DE BARROS, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por ROBERTO PETRUCIO HERCULANO DE ALENCAR
Impresso em 03/08/2016 por IRANI PELICIONI ISHIRUJI

16.1. Existe, entretanto, previsão, conforme demonstrado acima pela legislação citada, para acrescentar ao custo o valor da nova construção.

16.2. Observe-se que se não tivesse havido o incêndio, nem, consequentemente, a indenização paga, mas o proprietário resolvesse destruir por completo a construção que existia no terreno e, posteriormente, erguer nova construção no local, o mesmo tratamento seria dado, ou seja, poderia computar como custo o valor original (terreno mais construção antiga) acrescido das benfeitorias realizadas posteriormente (valor da construção nova).

17. Portanto, pode-se admitir que o valor da indenização cobriu a construção, e não o terreno. Como não é possível separar do valor total do imóvel a parte relativa ao terreno e aquela pertinente à benfeitoria, esse valor deve ser somado ao custo de construção da nova benfeitoria.

Conclusão

18. Diante de todo o exposto, conclui-se que, na espécie, o valor do terreno em apreço deve integrar o custo de construção do novo imóvel.

19. É o entendimento. Encaminhe-se para procedimento próprio.

(assinado digitalmente)

ROBERTO PETRÚCIO HERCULANO DE ALENCAR
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

20. De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Coordenação de Tributos sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras (Cotir).

(assinado digitalmente)

FLÁVIO OSÓRIO DE BARROS
Chefe da Disit04

21. De acordo. Ao Senhor Coordenador-Geral da Cosit, para aprovação.

(assinado digitalmente)

CLÁUDIA LÚCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA
Coordenadora da Cotir

22. Aprovo a Solução de Consulta Interna. Encaminhe-se o e-processo à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Marília, em São Paulo, e divulgue-se esta decisão na forma da Ordem de Serviço Cosit nº 1, de 2015.

(assinado digitalmente)

FERNANDO MOMBELLI
Coordenador-Geral da Cosit

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 18/07/2016 por TATIANA DORNELES DE SOUZA CAMPANHA SANTANA, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por FERNANDO MOMBELLI, Assinado digitalmente em 02/08/2016 por CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por FLAVIO OSORIO DE BARROS, Assinado digitalmente em 28/07/2016 por ROBERTO PETRUCIO HERCULANO DE ALENCAR
Impresso em 03/08/2016 por IRANI PELICIONI ISHIRUJI