



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**  
**SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**  
**6ª REGIÃO FISCAL**

---

**Processo nº**

**Solução de Consulta nº** 175 - SRRF/6ª RF/Disit

**Data** 15 de outubro de 2008

**Interessado**

**CNPJ/CPF**

---

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF**

RENDIMENTOS PAGOS POR SCP. *POOL* HOTELEIRO. A pessoa física, proprietária de unidade imobiliária integrante de *pool* hoteleiro, que recebe lucros de sociedade em conta de participação (SCP), administradora desse sistema de locação conjunta, não está obrigada a incluí-los na base de cálculo do IRPF da declaração anual de ajuste.

Dispositivos Legais: Art. 148, 149 do RIR/99; art. 10 da Lei nº 9.249/95; ADI SRF nº 14/2004.

**RENDIMENTOS DE ALUGUEL DE ÁREAS COMUNS.**

A pessoa física que recebe rendimentos de aluguel de áreas comuns de condomínio edilício pagos por pessoa física ou fonte situada no exterior, a ela repassados por empresa que administra os contratos de locação, está sujeita ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), e o montante dos aluguéis recebidos no ano integra o cálculo do IRPF na declaração anual de ajuste. O pagamento pela ocupação ou uso de partes comuns (salão de festas, piscinas, churrasqueiras, etc.) pelos próprios condôminos não é considerado rendimento de aluguel.

Dispositivos Legais: Art. 49, 83, 106, IV, 110 e 631 do RIR/99, ADI SRF nº 2/2007.

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE - IRRF**

RENDIMENTOS PAGOS POR SCP. *POOL* HOTELEIRO. A pessoa física, proprietária de unidade imobiliária integrante de *pool* hoteleiro, que recebe lucros de sociedade em conta de participação

(SCP), administradora desse sistema de locação conjunta, não está obrigada sujeita à incidência do imposto sobre a renda na fonte sobre esses rendimentos.

Dispositivos Legais: Arts. 148 e 149 do RIR/1999; ADI SRF nº 14/2004.

#### RENDIMENTOS DE ALUGUEL DE ÁREAS COMUNS.

A pessoa física que recebe rendimentos de aluguel de áreas comuns de condomínio edilício pagos por pessoa jurídica, a ela repassados por empresa que administra os contratos de locação, está sujeita à retenção de imposto de renda na fonte, e o montante dos aluguéis recebidos no ano integra o cálculo do IRPF na declaração anual de ajuste. O pagamento pela ocupação ou uso de partes comuns (salão de festas, piscinas, churrasqueiras, etc.) pelos próprios condôminos não é considerado rendimento de aluguel.

Dispositivos Legais: ADI SRF nº 2/2007.

#### ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

#### INEFICÁCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS E HIPÓTESE NÃO IDENTIFICADOS.

Não produz efeitos a consulta em que não está identificado o dispositivo da legislação tributária sobre cuja aplicação há dúvida e que não descreve, completa e exatamente, a hipótese a que se refere.

Dispositivos legais: IN RFB nº 740/2007, art. 15, II e VI.

**DOCUMENTO FORNECIDO EM CUMPRIMENTO À LEI DE ACESSO A INFORMAÇÃO. REGISTRE-SE QUE A PUBLICAÇÃO, NA IMPRENSA OFICIAL, DE ATO NORMATIVO SUPERVENIENTE MODIFICA AS CONCLUSÕES EM CONTRÁRIO CONSTANTES EM SOLUÇÕES DE CONSULTA OU EM SOLUÇÕES DE DIVERGÊNCIA, INDEPENDENTEMENTE DE COMUNICAÇÃO AO CONSULENTE (arts. 99 e 100 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011).**

## Relatório

A consulente, residente e domiciliada à [...], informa que recebe aluguéis de apartamentos, repasses a condomínio feito por alguns flats e a distribuição de lucros oriundos de *pool* hoteleiro, os quais declara como rendimentos tributáveis.

2. Do seu relato depreendeu-se que pessoa jurídica, além de ser sócia da consulente em Sociedade em Conta de Participação (SCP) na atividade de locação conjunta de unidades imobiliárias, denominado *pool* hoteleiro, administra o aluguel de áreas comuns do edifício. A PJ recebe aluguéis de áreas comuns do edifício, emite nota fiscal no valor do aluguel, tributa o valor integralmente e repassa o restante ao condomínio, que os utiliza para reduzir as taxas de condomínio.

3. No seu entendimento, a tributação de repasses ao condomínio a ser paga por condômino proporcionalmente à sua unidade é indevida, porque os tributos correspondentes já foram recolhidos pela SCP, e a cobrança de imposto de renda da pessoa física (IRPF) constituiria bi-tributação, já que seu rendimento no resultado sofre redução no repasse. Alega, ademais, que não é devido IRPF sobre repasses que a SCP faz ao condomínio referentes a aluguéis de áreas locadas pelo condomínio, em função do previsto no Ato Declaratório Interpretativo SRF n.º 2, de 2007, e Ato Declaratório Interpretativo SRF n.º 14, de 2004.

4. Ao fim, a consulente indaga:

*“1) No caso narrado, o repasse que serve para reduzir o valor da taxa de condomínio é tributável na declaração da consulente?”*

*2) É obrigatório o repasse desse aluguel líquido ao condomínio?”*

## Fundamentos

5. A lei do inquilinato (Lei n.º 8.245, de 1991, art.1.º, parágrafo único, “a”, 4) considerou que contratos relativos a sistema de locação conjunta intitulado de “*pool* hoteleiro”, firmado entre o hóspede e a empresa hoteleira, administradora dos flats, hotéis-residência, *apart*-hotéis, ou assemelhados, são contratos de locação, e acrescentou que esses são regulados pelo Código Civil e por leis especiais. No entanto, nem o Código Civil anterior, nem o atual, nem lei especial regulam a matéria. O Código Civil atual (Lei n.º 10.406, de 2002, arts. 649, 650 e 1.467, I), a exemplo do Código revogado, só cuida do depósito dos pertences do hóspede pelo hospedeiro e da possibilidade de o hospedeiro reter estes bens para assegurar o pagamento da estadia, com base no penhor legal que se estabelece sobre os pertences do hóspede. O art. 2.036, do Livro Complementar do Novo Código Civil (NCC), dispõe que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”. Mas a tal lei especial não existe.

6. Biasi Ruggiero, advogado militante na área imobiliária urbana, expõe, em *Questões Imobiliárias*, Ed. Saraiva, 1998, p. 244/251, algumas lições sobre os *apart*-hotéis, hotéis-residência, *flats*, ou equiparados:

*Nos nossos flats e apart-hotéis, o uso é compulsoriamente acompanhado de serviços, queira ou não o usuário: lavanderia, arrumadeiras, bar, restaurante, fac-símile, mensageiros, central de recados etc.*

*No flat há o chamado pool de locações, que nada mais é do que a reunião de vários proprietários de unidades, que formam sociedade em conta de participação com empresa hoteleira, que administra a ocupação. Esses condôminos são os chamados investidores, que adquiriram aquelas unidades para explorá-las na atividade “para-*

*hoteleira”. No entanto, convivem eles com outro tipo de condômino, que adquiriu o apartamento com objetivo diverso, absolutamente individual: residência, locação pura etc. Nesse caso, os conflitos condominiais são inevitáveis.*

7. Assevera ainda Biasi Ruggiero, in obra citada, p. 247, que “o contrato de hotel, no caso contrato de hotel-residência celebrado entre o hóspede e a empresa hoteleira, é um contrato típico que envolve fornecimento de alojamento, depósito de bagagens e coisas de uso do hóspede e a prestação de outros serviços. Compreende, assim, concomitantemente, locação de coisas imóveis, móveis, de serviços e, potencialmente, penhor.”

8. São, portanto, contratos complexos, *sui generis*, de características absolutamente peculiares, e que, embora não regulados pelo legislador, existem de fato.

9. Nas locações pelo sistema de *pool* hoteleiro, os lucros ou resultados são apurados em comum: cada proprietário *poolista* participa dos lucros em cada período, independentemente de sua unidade ter sido efetivamente ocupada. Todos ganham ou todos perdem, e evita-se o favoritismo, ao passo que, na locação isolada, o proprietário só ganha quando efetivamente locada sua unidade.

10. O *pool* hoteleiro do qual a consulente participa está organizado sob a forma de sociedade em conta de participação (SCP). Desse tipo de sociedade participam o sócio ostensivo, o que exerce com exclusividade a atividade do objeto social, e os demais sócios, denominados de ocultos, que são os proprietários dos imóveis integrantes do *pool*. A locação dos imóveis é conjunta, realizada por empresa hoteleira, sócia ostensiva da SCP. Os hóspedes contratam hospedagem com a sócia ostensiva, a qual lhe oferece serviços inerentes à atividade hoteleira. À administradora reserva-se a exclusividade na contratação dos serviços especiais disponíveis para os hóspedes. O contrato firmado entre administradora e hóspede consiste, fundamentalmente, na locação de coisas e de serviços, ficando o hóspede sujeito ao penhor legal. A empresa que explora e administra o *pool* assume as despesas de luz, água, telefone, gás, artigos de higiene e limpeza, lavanderia, alimentos e bebidas, locação de cofres.

11. As SCP, antes reguladas pelos arts. 325 a 328 do Código Comercial Brasileiro, de 1850, estão ora reguladas pelos arts. 991 a 996 do Novo Código Civil:

*Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes.*

*Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão-somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.*

*Art. 992. A constituição da sociedade em conta de participação independe de qualquer formalidade e pode provar-se por todos os meios de direito.*

*Art. 993. O contrato social produz efeito somente entre os sócios, e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade.*

*Parágrafo único. Sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, o sócio participante não pode tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros, sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier.*

12. As SCP não têm personalidade jurídica, mas estão equiparadas às pessoas jurídicas pela legislação do Imposto de Renda, conforme art. 148 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 3.000, de 1999 - RIR/1999:

*Art.148.As sociedades em conta de participação são equiparadas às pessoas jurídicas (Decreto-Lei nº 2.303, de 21 de novembro de 1986, art. 7º, e Decreto-Lei nº 2.308, de 19 de dezembro de 1986, art. 3º).*

13. Nestas sociedades, o sócio ostensivo exerce a atividade constitutiva do objeto social em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade. Os sócios ocultos obrigam-se exclusivamente perante o sócio ostensivo e participam dos resultados correspondentes. Os sócios ocultos participam dos lucros ou perdas na proporção das respectivas quotas, e o sócio ostensivo, cuja contribuição consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas (arts. 996 e 1.007 do Novo Código Civil).

14. A relação jurídica entre os proprietários das unidades e a empresa hoteleira não é a de mandato, mas de sociedade. Constituída a sociedade, aos sócios é conferido o direito à participação nos resultados comuns. Por outro lado, quando a empresa hoteleira atua na administração convencional de imóveis age como mandatária dos proprietários dos imóveis na intermediação da negociação. Ou seja, na administração do sistema de locação conjunta, a sócia ostensiva age em seu nome e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, e os rendimentos auferidos pelos sócios ocultos em decorrência desta atividade tem natureza de lucro; já na administração convencional, a pessoa jurídica age em nome dos proprietários dos imóveis, os rendimentos recebidos pelos proprietários têm natureza de aluguel, e não há equiparação a pessoa jurídica.

15. Pelo Princípio Contábil da Entidade, as receitas e despesas da sociedade não se confundem com as dos seus sócios. São, pois, receitas da sociedade (SCP): a totalidade das diárias, semanadas ou aluguéis, relativos às unidades que aderirem ao *pool* hoteleiro, inclusive de áreas de restaurantes, salão de convenções, lojas, etc., desde que integrantes do sistema de locação conjunta; os preços dos serviços prestados, impostos ou taxas incidentes sobre os imóveis, ou demais encargos locatícios, se cobrados, pela administradora, destacadamente das diárias, semanadas ou aluguéis; as multas e juros de mora recebidos; as indenizações recebidas por extravios e danos causados às unidades; o resultado das aplicações dos saldos financeiros da sociedade. Esta relação não é exaustiva. Tanto na apuração dos resultados como na tributação de lucros e sua distribuição pela sociedade, aplicam-se as normas relativas às pessoas jurídicas em geral, conforme art. 149 do RIR/99:

*Art.149. Na apuração dos resultados dessas sociedades, assim como na tributação dos lucros apurados e dos distribuídos, serão observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral e o disposto no art. 254, II (Decreto-Lei nº 2.303, de 1986, art. 7º, parágrafo único).*

16. Esse entendimento alinha-se com o declarado no ADI SRF nº 14/2004, que dispõe sobre a tributação das atividades do sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias (pool hoteleiro):

*Artigo Único. No sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de pool hoteleiro, constitui-se, independente de qualquer formalidade, Sociedade em Conta de Participação (SCP) com o objetivo de lucro comum, onde a administradora (empresa hoteleira) é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes do pool são os sócios ocultos.*

*§ 1º As SCP são equiparadas às pessoas jurídicas pela legislação do Imposto de Renda, e, como tais, são contribuintes do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o PIS/Pasep e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins).*

*§ 2º Na apuração das bases de cálculo do imposto e das contribuições referidas no § 1º, devidas pela aludida sociedade, bem como na distribuição dos lucros, serão observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.*

(...)

17. Assim sendo, os rendimentos que a consulente recebe em função da sua participação no sistema de *pool* hoteleiro são lucros e, por conseguinte, seguem as normas gerais aplicáveis aos pagamentos efetuados por pessoa jurídica aos seus sócios, cabendo aplicar o art. 10 da Lei nº 9.249, de 1995, aos lucros da SCP calculados com base nos resultados apurados a partir de 1º de janeiro de 1996:

*Art. 10. Os lucros ou dividendos calculados com base nos resultados apurados a partir do mês de janeiro de 1996, pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, não ficarão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, nem integrarão a base de cálculo do imposto de renda do beneficiário, pessoa física ou jurídica, domiciliado no País ou no exterior.*

*Parágrafo único. No caso de quotas ou ações distribuídas em decorrência de aumento de capital por incorporação de lucros apurados a partir do mês de janeiro de 1996, ou de reservas constituídas com esses lucros, o custo de aquisição será igual à parcela do lucro ou reserva capitalizado, que corresponder ao sócio ou acionista.*

18. Portanto, qualquer que seja a forma de a SCP apurar o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ), quer pelo lucro real, quer pelo lucro presumido ou arbitrado, os lucros que a consulente recebe ou que lhe são creditados pela SCP, calculados com base nos resultados apurados após 1º de janeiro de 1996, não estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte nem integram a base de cálculo do IRPF. Ressalve-se que para lucros acumulados e reservas de lucros de anos anteriores a essa data deve ser observada a legislação vigente à época da formação dos lucros.

19. Para os rendimentos de aluguéis de áreas que não integram o sistema de locação conjunta, pagos por pessoa jurídica na condição de administradora de imóveis, tem-se que levar em conta que se trata de administração convencional, e, conseqüentemente, os rendimentos não são lucros societários. Como são receitas auferidas com a locação de espaço físico, sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), se o locatário for pessoa

física ou a fonte do exterior, ou à retenção na fonte se o locatário for pessoa jurídica. Esses rendimentos integram, ademais, o cálculo do IRPF no ajuste da declaração anual do IRPF (arts. 49, 83, 106, IV, 110 e 631 do RIR/99).

20. Tratando-se de áreas do condomínio edilício, as receitas com sua locação constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, uma vez que condomínio edilício não tem personalidade jurídica. As receitas de locação auferidas pelo condomínio devem ser tributadas por cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído, na mesma forma que as receitas de locação de espaços físicos de sua propriedade: os rendimentos sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), se recebidos de pessoa física ou de fonte no exterior, ou à retenção na fonte, se pagos por pessoa jurídica; o montante recebido no ano integra o cálculo do imposto de renda sobre rendimentos sujeitos a ajuste na declaração anual do IRPF.

21. Mesmo que não lhe sejam repassados integralmente os pagamentos dos aluguéis da área do condomínio, a consultante é a beneficiária do valor total do aluguel, não lhe sendo facultado, para fins de apuração do IRPF, descontar as quantias subtraídas desse valor para cobrir despesas do condomínio, assim como valores eventualmente descontados para compor fundo ou para qualquer outro fim. Ressalve-se que o pagamento pela ocupação ou uso de partes comuns (salão de festas, piscinas, churrasqueiras etc.) pelos próprios condôminos não é considerado rendimento de aluguel. Essas conclusões estão em consonância com o ADI SRF nº 2/2007:

*Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:*

*I - os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;*

*II - o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.*

22. De outro lado, são passíveis de deduzir da receita com aluguéis as despesas relacionadas no art. 50 do RIR/99:

**RIR/99:**

*Art.50. Não entrarão no cômputo do rendimento bruto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei nº 7.739, de 16 de março 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 de imóvel sublocado;*

*III-as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento;*

*IV-as despesas de condomínio.*

23. No cálculo do imposto de renda a ser retido pela pessoa jurídica bem como no cálculo do recolhimento mensal (carnê-leão), deve-se observar os arts. 12 e 22 da Instrução Normativa SRF n.º 15, de 2001:

**IN SRF n.º 15/2001:**

**Art. 12.** *No caso de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica, não integram a base de cálculo para efeito de incidência do imposto de renda:*

*I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;*

*(...)*

*III - as despesas pagas para sua cobrança ou recebimento;*

*IV - as despesas de condomínio.*

*§ 1º Os encargos acima somente podem ser excluídos do valor do aluguel quando o ônus tenha sido exclusivamente do locador.*

*§ 2º Quando o aluguel for recebido por meio de imobiliárias, procurador ou por qualquer outra pessoa designada pelo locador, considera-se data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente de quando for feito o repasse para o beneficiário.*

*(...)*

**Art. 22.** *Para determinação da base de cálculo sujeita ao recolhimento mensal, no caso de rendimentos de aluguéis de imóveis pagos por pessoas físicas, devem ser observadas as normas previstas nos arts. 12 a 14.*

*Parágrafo único. Ressalvado o disposto no inciso XXXVII do art. 5º, o valor locativo do imóvel cedido gratuitamente (comodato) será tributado na Declaração de Ajuste Anual (art. 32).*

24. Ressalve-se que os valores que não integram a base de cálculo para efeito de incidência do imposto de renda são aqueles ligados ao imóvel alugado, portanto, a despesa de condomínio a ser deduzida da receita de aluguel para determinar o rendimento bruto é aquela referente ao próprio imóvel locado. Com isso, a consultante não pode deduzir o valor de condomínio que deve em função dos imóveis de sua exclusiva propriedade do rendimento obtido com aluguel de áreas comuns do condomínio edilício para calcular o IRPF devido.

25. Esse assunto mereceu esclarecimento incluído no manual “IRPF/2008-Perguntas e Respostas”, divulgado por meio da página da RFB na internet:

*190 — Como deve ser tributada a quantia recebida por locação de espaço físico em imóveis ou condomínios edilícios?*

*As quantias recebidas por pessoa física pela locação de espaço físico sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) se recebidas de pessoa física ou de fonte no exterior, ou à retenção na*

*fonte se pagas por pessoa jurídica, e ao ajuste na Declaração de Ajuste Anual.*

*Ressalte-se que, diante da inexistência de personalidade jurídica do condomínio edilício, as receitas de locação por este auferidas, na realidade, constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, devendo ser tributados por cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído, na forma explicada no primeiro parágrafo. Ainda que os condôminos não tenham recebido os pagamentos em espécie, são eles os beneficiários dessa quantia, observando-se isso, por exemplo, quando o valor recebido se incorpora ao fundo para o qual contribuem, ou quando diminui o montante do condomínio cobrado, ou, ainda, quando utilizado para qualquer outro fim.*

*No caso de condomínio edilício, o pagamento pela ocupação ou uso de partes comuns (salão de festas, piscinas, churrasqueiras etc.) pelos próprios condôminos não é considerado rendimento de aluguel.*

*Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007.*

26. A consulente não foi suficientemente clara ao indagar sobre a obrigatoriedade de repasse desse aluguel líquido ao condomínio, o que traz dificuldades para responder-lhe. Pode ser que queira saber se a empresa hoteleira está autorizada a passar seus rendimentos diretamente para o condomínio. Se for esse o caso, sua dúvida não tem natureza tributária. De outro lado, a dúvida pode ser quanto à retenção de imposto de renda na fonte, o que já está solucionado. Contudo, o esclarecimento desejado pode ser de outra natureza. Considerando que o art. 15 da Instrução Normativa SRF nº 740, de 2007, determina que consulta indecifrável ou que omite o dispositivo da legislação tributária a ser interpretado não pode produzir efeitos, cumpre declarar sua ineficácia parcial, conforme art. 10 dessa mesma IN SRF nº 740/2007:

*Art. 10. A solução da consulta ou a declaração de sua ineficácia compete à:*

*(...)*

*III - SRRF, nos demais casos.*

*(...)*

*Art. 15. Não produz efeitos a consulta formulada:*

*II - em tese, com referência a fato genérico, ou, ainda, que não identifique o dispositivo da legislação tributária sobre cuja aplicação haja dúvida;*

*(...)*

*XI - quando não descrever, completa e exatamente, a hipótese a que se referir, ou não contiver os elementos necessários à sua solução, salvo se a inexatidão ou omissão for escusável, a critério da autoridade julgadora.*

## Conclusão

27. Diante do exposto, declaro a ineficácia da consulta no que tange à indagação da obrigatoriedade de repasse de aluguel líquido ao condomínio, por não estar identificado dispositivo da legislação tributária sobre cuja aplicação há dúvida e por não descrever, completa e exatamente, a hipótese a que se refere, conforme preconizam os artigos 10 e 15, II e XI, da IN SRF n.º 740/2007, e soluciono as demais dúvidas informando que:

a) os rendimentos que a consulente recebe de SCP como participante do sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias, denominado de *pool* hoteleiro, seguem as normas gerais aplicáveis aos pagamentos efetuados por pessoa jurídica aos seus sócios;

b) os rendimentos repassados pela empresa que administra a locação de áreas comuns de condomínio edilício, não integrantes do sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias, sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), se a locatária for pessoa física ou fonte situada no exterior, ou à retenção na fonte, se a locatária for pessoa jurídica. O montante recebido no ano integra o cálculo do imposto de renda sobre rendimentos sujeitos a ajuste na declaração anual do IRPF;

c) o pagamento pela ocupação ou uso de partes comuns (salão de festas, piscinas, churrasqueiras, etc.) pelos próprios condôminos não é considerado rendimento de aluguel;

d) a despesa de condomínio a ser deduzida da receita de aluguel para fins de determinação do rendimento sujeito a IRPF é aquela referente ao próprio imóvel locado, não sendo possível, por conseguinte, deduzir da receita de aluguel de áreas do condomínio edilício o valor de condomínio devido pela consulente em função dos imóveis de sua propriedade.

## Ordem de Intimação

28. Dê-se ciência desta solução.

29. [...]

30. Na forma do disposto no art. 48 da Lei n.º 9.430, de 1996, os processos administrativos de Consulta são solucionados em instância única, não comportando recurso de ofício ou voluntário à presente solução de consulta. Excepcionalmente, se a interessada tomar conhecimento de outra solução divergente desta, aplicada à mesma matéria e fundada em idêntica norma jurídica, poderá interpor recurso especial, sem efeito suspensivo, no prazo de 30 (trinta) dias da ciência desta solução, para a Coordenação-Geral de Tributação - Cosit, em Brasília - DF, na forma da Instrução Normativa RFB n.º 740, de 2007, art. 16.

Belo Horizonte, 15 de outubro de 2008.

SANDRO LUIZ DE AGUILAR  
Chefe da SRRF06/Disit.

Competência delegada pela Portaria SRRF n.º 632/2007 (DOU de 14/08/2007)

MEBB