



---

## Solução de Consulta nº 211 - Cosit

**Data** 24 de junho de 2019

**Processo**

**Interessado**

**CNPJ/CPF**

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

GANHO DE CAPITAL. VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL E AQUISIÇÃO DE OUTRO NA MESMA DATA. ISENÇÃO PARCIAL.

É isento do imposto sobre a 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, ainda que o produto da venda seja aplicado no mesmo dia da celebração do contrato.

A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho de capital proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

**Dispositivos Legais:** Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39.

### **ASSUNTO: PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL**

DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA PARCIAL

Não produz efeitos a consulta que não versar sobre dúvida acerca de interpretação da legislação tributária relativa a tributo administrado pela RFB.

**Dispositivos Legais:** Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, art. 18, inciso XIV.

## **Relatório**

Trata-se de consulta sobre a interpretação da legislação tributária federal, apresentada pela pessoa acima identificada.

2. O consulente relata que em 17/04/2015 ele e sua esposa adquiriram um apartamento por R\$ 470.000,00.

3. Acrescenta que em 19/03/2018 venderam o referido imóvel por R\$ 590.000,00 e que os adquirentes deram como pagamento R\$ 220.000,00 representados por um segundo apartamento e o restante (R\$ 370.000,00) por meio de crédito em conta corrente.

4. Informa que, na data da formalização da escritura pública, o tabelionato de notas determinou que a natureza jurídica do negócio em questão seria de compra e venda, visto que o valor do imóvel dado como parte do pagamento representava menos de 50% do valor total da transação, e fundamentou tal entendimento no item 1.29 do ato SEI nº 0026020-59.2017.8.16.6000, proferido pela Corregedoria-Geral da Justiça do Poder Judiciário do Estado do Paraná, que aduz:

[...]

Adotando-se a teoria eclética, em que se conjugam elementos anímicos e materiais, realizada permuta de bens de valores desiguais, deve o contrato ser tido mesmo como uma permuta, salvo se o valor do saldo exceder tão flagrantemente o valor da coisa, que a prestação pecuniária seja mais importante para as partes (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, Instituições de Direito Civil, vol. III, 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 202/203). Nessa linha, PONTES DE MIRANDA consigna que a troca não deixa de ser troca se a contraprestação, em vez de ser só a outra coisa, consiste na outra coisa mais importância pecuniária, que serve à correspondência dos valores. O que é preciso é que o bem não pecuniário seja objeto do contrato, em primeira plana. Se A quer adquirir a propriedade da casa de B e lhe presta mais da metade do valor em dinheiro, há compra-e-venda, e não troca. (Tratado de Direito Privado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 460/461). Promovida análise por amostragem, constatou-se a lavratura de escrituras de permuta em que a torna, ou seja, a contraprestação pecuniária devida por um dos permutantes, superava expressivamente o valor do bem oferecido em troca, desnaturando, dessa forma o contrato, que detém, em verdade, natureza jurídica de compra e venda.

5. Acrescenta que, em face dessa determinação do tabelionato de notas, a transação foi formalizada mediante duas escrituras públicas de compra e venda, lavradas na mesma data.

6. Explica que, com a presente consulta, pretende esclarecer se, no entendimento da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), a transação relatada sujeita-se à isenção do imposto sobre a renda da pessoa física prevista no § 2º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, em relação aos R\$ 220.000,00, os quais equivalem a um ganho auferido na venda de imóvel residencial aplicado no mesmo dia na aquisição de outro imóvel residencial.

7. Por fim, indaga:

1. Considerando a formalização do negócio como compra e venda e compra e venda - conforme determinação do Cartório (com fundamento no parecer SEI n. 0026020-59.2017.8.16.6000) -, o Consulente e sua esposa podem se beneficiar da isenção prevista pelo art. 39, § 2º, da Lei n. 11.196/2005, para fins de cálculo

do imposto de renda, em relação ao valor do imóvel recebido em pagamento (R\$ 220.000,00 - ganho auferido na venda de imóvel residencial aplicado no mesmo dia na aquisição de imóvel residencial)?

2. Caso a resposta à questão 1 seja positiva, como o Consulente deverá informar essa negociação em sua declaração de imposto de renda, vez que a legislação não é clara ao tratar destes tipos de negociação?

3. Caso a resposta à questão 1 seja negativa, qual a forma correta de tributação do negócio em comento, à luz da legislação tributária e do entendimento desta SRFB?

4. Considerando eventual resposta à questão 3, como o Consulente deverá informar essa negociação em sua declaração de imposto de renda, vez que a legislação não é clara ao tratar destes tipos de negociação?

## Fundamentos

8. O objetivo da consulta é dar segurança jurídica ao sujeito passivo que apresenta à Administração Pública dúvida sobre dispositivo da legislação tributária aplicável a fato determinado, propiciando-lhe correto cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias.

9. A Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos apresentados pela interessada, uma vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária conferida a estes. Nesse sentido, a Solução de Consulta não convalida nem invalida quaisquer informações, procedidas pela consulente e não gera qualquer efeito, caso se constate que os fatos não foram descritos adequadamente ou que houve omissão de dados necessários à interpretação da legislação.

10. Feitas essas considerações, passa-se à análise da admissibilidade da consulta em relação a cada um dos questionamentos formulados.

11. Preliminarmente, convém transcrever o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, citado pelo consulente (sem destaques no original):

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.

§ 1º 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 1ª (primeira) operação.

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

§ 3º 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.

§ 4º 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 2º (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 2º (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.

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

12. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, condiciona o uso da isenção do imposto sobre a renda sobre ganho de capital auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais à aplicação do produto dessa venda na aquisição de imóveis residenciais também localizados no País, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato. Ou seja, para gozo do benefício, o produto da venda do imóvel gerador do ganho de capital deverá ser aplicado, integral ou parcialmente, em até 180 (cento e oitenta) dias na aquisição de outro imóvel a partir, inclusive, do dia da celebração do contrato de venda daquele.

13. Na situação relatada pelo consulente, houve registro da operação de venda seguida da de compra de imóveis residenciais localizados no País, dentro do prazo previsto no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, em atendimento aos requisitos legais estabelecidos para a fruição da isenção do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho auferido. Observado que a aplicação parcial do produto da venda implica tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada, como dispõe o § 2º do art. 39 da Lei nº 11.196, 2005.

14. Quanto às perguntas 2, 3 e 4 da consulta, elas caracterizam solicitações de prestação de assessoria contábil-fiscal, para que a RFB instrua o consulente sobre a forma correta de apurar o imposto sobre a renda correspondente ao seu ganho de capital da operação descrita, e, por essa razão, devem ser declaradas ineficazes, nos termos do art. 18, inciso XIV, da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, que determina:

Art. 18. Não produz efeitos a consulta formulada:

(...)

XIV - quando tiver por objetivo a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal pela RFB.

15. Por relevante, convém registrar que o consulente pode calcular o imposto sobre a renda correspondente ao ganho de capital auferido por meio do programa Ganho de Capital, que se encontra disponível para **download** no sítio da Receita Federal na internet ([www.rfb.gov.br](http://www.rfb.gov.br)).

16. Além disso, o consulente pode obter mais informações sobre a matéria de seu interesse na Delegacia da Receita Federal do Brasil em cuja jurisdição está situado, tendo em vista a competência regimental do referido órgão, conforme previsto no art. 270 do

Regimento Interno da RFB, aprovado pela Portaria MF nº 430, de 9 de outubro de 2017, que estabelece:

Art. 270. Às **Delegacias da Receita Federal do Brasil (DRF)**, à Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil de Maiores Contribuintes do Rio de Janeiro (Demac-RJ), à Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil de Pessoas Físicas (Derpf) e às Alfândegas da Receita Federal do Brasil (ALF) compete, no âmbito da respectiva jurisdição, no que couber, gerir e executar as atividades de cadastros, de arrecadação, de controle, recuperação e garantia do crédito tributário, de direitos creditórios, de benefícios fiscais, de **atendimento e orientação ao cidadão**, de comunicação social, de fiscalização, de controle aduaneiro, de tecnologia e segurança da informação, de programação e logística, de gestão de pessoas e de planejamento, avaliação, organização e modernização.

§ 1º Às unidades mencionadas no **caput** compete ainda:

[...]

II - **orientar sobre a aplicação da legislação tributária, aduaneira e correlata**; e (Redação dada pela Portaria MF nº 37, de 29 de janeiro de 2018)

[...]

## Conclusão

17. Com base nos fundamentos apresentados:

1 – Responde-se ao primeiro questionamento que:

a) é isento do imposto sobre a 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, ainda que o produto da venda seja aplicado no mesmo dia da celebração do contrato.

b) a aplicação parcial do produto da venda de imóveis residenciais por pessoa física residente no País, prevista no § 2º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, implicará tributação do ganho de capital proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada; e

2 – Em relação aos demais questionamentos, concluo pela declaração de ineficácia da consulta em vista do enquadramento no inciso XIV do art. 18 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013, pelo que, desta decisão, não surtirá nenhum dos efeitos que lhe seriam legalmente pertinentes.

À consideração do Chefe da Divisão de Impostos sobre a Renda de Pessoa Física e da Propriedade Rural (Dirpf).

*Assinado digitalmente*  
SIMONSEY ALVES SOARES  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

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

*Assinado digitalmente*  
NEWTON RAIMUNDO BARBOSA DA SILVA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Chefe da Dirpf

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador-Geral da Cosit.

*Assinado digitalmente*  
FABIO CEMBRANEL  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Coordenador 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 Receita Federal do Brasil  
Coordenador-Geral da Cosit