



Solução de Consulta nº 506 - Cosit

Data 17 de outubro de 2017

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

BASE DE CÁLCULO. RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. DEDUÇÕES. CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO E REFORMA DE IMÓVEL.

Para efeito de apuração da base de cálculo do IRPF, inadmissível que do valor do aluguel sejam deduzidos os pagamentos de contribuições previdenciárias relativas a construção, ampliação e reforma de imóvel, e das taxas de emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis. Tais dispêndios não constituem despesas necessárias ao auferimento do rendimento de aluguel, não se enquadrando dentro das deduções previstas no art. 14 da Lei nº 7.739, de 1989, reproduzidas no art. 31 da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014.

Dispositivos Legais: Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, art. 14; Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 - Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/1999), arts 50 e 632; Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, art. 31.

Relatório

A pessoa física, acima, identificada, protocolizou o presente processo de consulta, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, dirigido à Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), indagando sobre a legislação tributária federal de que tratam o art. 14 da Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, arts. 50 e 632 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 - Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/1999), e o art. 13, § 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014.

2. Relata o consulente, em síntese:
- 2.1 ser proprietário de um imóvel comercial;

- 2.2 no ano-calendário de 2015, fez ampliação no imóvel;
- 2.3 o imóvel é locado a pessoa jurídica, recebendo mensalmente os rendimentos de aluguéis;
- 2.4 em atendimento à intimação da RFB e para efeito de regularização da obra de ampliação, recolheu os tributos relacionados à obra de ampliação, exigidos pela RFB e pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e outras entidades;
- 2.5 pagou taxas de emolumentos ao cartório de registro de imóveis para regularização da matrícula do imóvel, averbação de ampliação de construção;
- 2.6 para efeito de preenchimento da Declaração de Ajuste Anual (DAA) compareceu ao Plantão Fiscal, para perguntar sobre a legalidade de excluir do valor do aluguel os pagamentos feitos a título de impostos, taxas e emolumentos, relacionados à obra de ampliação (Contribuição Previdenciária vinculada a matrícula Cadastro Específico do INSS - CEI e taxa para averbação na matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis).
3. Finalizando, o consulente apresentou um questionamento, que, abaixo, se transcreve:

"Os impostos pagos para a Secretaria da Receita Federal (SRF) e as respectivas taxas e emolumentos pagos para o Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim-SP, referentes à obra de ampliação do meu imóvel comercial, podem ser deduzidos dos rendimentos de aluguéis obtidos com o referido imóvel ampliado, para fins de cálculo do IR devido na minha DIRF-2016 ?"

Fundamentos

4. Importa, inicialmente, esclarecer que o processo de consulta, regido pelos artigos 48 a 50 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, artigos 46 a 53 do Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972, e Instrução Normativa RFB n.º 1.396, de 16 de setembro de 2013, destina-se exclusivamente a dirimir dúvidas sobre a interpretação de dispositivos da legislação tributária federal.
5. É necessário, ainda, ressaltar que o instituto da consulta não está no campo da aplicação do direito, mas da interpretação, segundo se verifica facilmente no artigo 1º da Instrução Normativa RFB n.º 1.396, de 2013 (que trata do processo de consulta sobre interpretação da legislação tributária e aduaneira dos tributos sob administração da Receita Federal do Brasil), o que implica dizer, compete à consulente analisar os elementos fáticos e corretamente enquadrá-los à luz da legislação. Portanto, a presente Solução de Consulta não convalida nem invalida quaisquer das afirmativas da consulente (artigo 28 da mencionada Instrução Normativa), mormente, se, em ação fiscal, for comprovada a inverdade dos fatos alegados.
6. Cumpre frisar que, considerando estarem presentes os requisitos de admissibilidade exigidos pela legislação de regência, esta consulta merece conhecimento.

7. O questionamento do consulente é sobre a possibilidade de excluir dos rendimentos brutos de aluguel, para efeito de apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda, o pagamento do INSS relacionado à obra de ampliação do imóvel locado e o pagamento de taxa de emolumentos ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação da obra de ampliação, tendo em vista o disposto no artigo 14 da Lei nº 7.739, de 1989, regulamentado no artigos 50 e 632 do Decreto nº 3.000, de 1999, e no inciso I do artigo 31 da Instrução Normativa RFB Nº 1.500, de 29 de outubro de 2014.

8 De início, há de se esclarecer que o art. 14 da Lei nº 7.739, de 1989, veio readmitir determinadas exclusões para efeito de apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre aluguéis, que haviam sido extintas com a reestruturação deste imposto promovida pela Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988 (art. 3º, § 6º).

9. Transcreve-se, abaixo, o disposto no artigo 14 da Lei nº 7.739, de 1989, o qual está consolidado nos art. 50 e 632 do RIR/1999, bem como no inciso I do artigo 31 da Instrução Normativa RFB Nº 1.500, de 2014:

LEI Nº 7.739, DE 16 DE MARÇO DE 1989.

“Art. 14. Não integrarão a base de cálculo para incidência do Imposto de Renda de que trata a Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, no caso de aluguéis de imóveis:

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

II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;

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

IV - as despesas de condomínio.

IN RFB Nº 1.500, de 2014.

Seção VI

Do Aluguel de Imóvel Pago por Pessoa Jurídica

Art. 31. No caso de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica, não integrarão a base de cálculo para efeito de incidência do imposto sobre a renda:

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

II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;

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

IV - as despesas de condomínio.

(...)”

10. Dentro do contexto da legislação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (IRPF), depreende-se que as despesas a que se referem os incisos I a IV do art. 14 da Lei nº 7.739, de 1989, devem atender a dois requisitos:

10.1 não de estar vinculados estritamente à produção efetiva de rendimentos pelo imóvel;

10.2 ser despesas necessárias à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora (art. 62, § 1º, e 75, inciso III, ambos do RIR/1999).

11. Concede-se que o pagamento de Contribuição Previdenciária relativa a obra de ampliação do prédio bem como o pagamento da taxa de emolumentos para a averbação de obra na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis não estão estritamente vinculados à produção efetiva de rendimentos pelo imóvel nem mesmo são despesas necessárias à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora.

12. Cabe comentar que nos “impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem”, a que se refere o inciso I do art. 14 da Lei nº 7.739, de 1989, enquadram-se, essencialmente, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), e a taxa de coleta de lixo, quando tenham sido suportados pelo locador.

Conclusão

13. À vista do exposto, conclui-se que o pagamento de Contribuição Previdenciária relativa a obra de ampliação do imóvel e o pagamento da taxa de emolumentos para a averbação de obra de ampliação do prédio na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis não estão estritamente vinculados à produção efetiva de rendimentos pelo imóvel nem mesmo são despesas necessárias à percepção da receita e à manutenção da fonte produtora razões pelas quais não podem ser excluídos do valor bruto do aluguel, para efeito de apuração da base cálculo do imposto sobre a renda.

14. À consideração da chefia da Divisão de Tributação (Disit).

Assinado digitalmente
FRANCISCO IVALDO RODRIGUES MORAIS
Auditor-Fiscal da RFB

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

Assinado digitalmente
WILMAR TEIXEIRA DE SOUZA
Auditor-Fiscal da RFB
Chefe da Disit03

De acordo. Ao Coordenador-Geral da Cosit para aprovação.

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

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da IN RFB n.º 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao interessado.

Assinado digitalmente
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da RFB
Coordenador-Geral da Cosit.