



---

**Solução de Consulta nº 55 - Cosit**

**Data** 23 de junho de 2020

**Processo**

**Interessado**

**CNPJ/CPF**

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

RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS PAGOS POR PESSOA JURÍDICA A PESSOA FÍSICA.

INCIDÊNCIA NA FONTE.

Os rendimentos de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica a pessoa física sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte mediante a aplicação da tabela progressiva mensal.

RESPONSABILIDADE PELA RETENÇÃO.

Compete à pessoa jurídica locatária (fonte pagadora) a retenção do imposto na fonte, ainda que o pagamento se efetive por intermédio de empresa administradora de imóveis (imobiliária).

IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO. CÁLCULO DO IMPOSTO.

No caso de locação de imóveis cuja propriedade seja detida por pessoas físicas em condomínio, para fins de retenção do imposto sobre a renda na fonte, a pessoa jurídica locatária deverá considerar como rendimento de cada condômino a parcela do aluguel proporcional ao quinhão da propriedade que lhe cabe, inclusive na hipótese em que, por disposição contratual, apenas um deles venha a receber o valor integral do aluguel.

**DISPOSITIVOS LEGAIS:** Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), arts. 109, 110, 116, 118 e 123; Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, art. 7º, inciso II; Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, arts. 13, 677, 688 e 775; Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, arts. 4º, inciso I, 22, § 1º, e 33, § 2º.

**Relatório**

1. O XXX acima identificado formula consulta, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, acerca da incidência do imposto sobre a renda na fonte sobre os pagamentos feitos pelo XXX a pessoas físicas a título de aluguéis de imóveis.
2. Informa que XXX “possui alguns imóveis alugados de pessoas físicas e jurídicas e alguns destes contratos são firmados com imobiliárias, designada pela pessoa física para intermediar a locação, surgiu a dúvida sobre quem é a fonte pagadora nestes casos e como tratar na DIRF os imóveis com mais de um proprietário, sendo apenas um deles o recebedor dos pagamentos”.
3. Transcreve o *caput* e o inciso I do art. 41 e o art. 688 do Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, e então pondera que: “pelo pressuposto no art. 688 só cabe retenção quando a pessoa jurídica paga rendimentos de aluguéis a pessoa física, ou seja, rendimentos pagos a imobiliária não entrariam nos casos de retenção por serem pessoas jurídicas; porém consta no art. 31 da IN RFB nº 1500, de 29 de outubro de 2014 que a data de pagamento a ser considerada é a do recebimento do locatário” – após isso, reproduz o § 2º do art. 31 da citada Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014.
4. Acrescenta que “na IN nº 1500 também é especificado que os rendimentos recebidos por domiciliados no exterior, devem ser retidos pelo procurador, porém não especifica o tratamento nos casos das imobiliárias para estabelecidos no Brasil”, o que consta no art. 33 dessa Instrução Normativa, transcrito pela consulente.
5. Ao final de sua exposição dos fatos, aduz ainda que “na IN RFB Nº 1836/2018 é especificado que é necessário informar na DIRF os rendimentos decorrentes de aluguéis superiores a R\$ 6.000 ainda que não tenha ocorrido a retenção de IR”, disposição veiculada pelo inciso III do art. 11 da Instrução Normativa RFB nº 1.836, de 3 de outubro de 2018 (por ela reproduzido), a qual dispõe sobre a Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (Dirf) relativa ao ano-calendário de 2018.
6. Por derradeiro, registra os seguintes questionamentos:
  - 1) *No pagamento de aluguéis efetuado a imobiliária, no qual o proprietário é pessoa física, quem é o responsável pelo recolhimento do imposto de renda? Quem é a fonte pagadora? O locatário ou a imobiliária?*
  - 2) *Na DIRF do locatário deverá constar os valores pagos a imobiliária ou procurador e ao proprietário?*
  - 3) *Em um imóvel com vários proprietários, mas com um único beneficiário determinado em contrato, que receberá o valor integral do aluguel, em acordo comum com os demais proprietários; na DIRF da fonte pagadora deverá constar apenas este proprietário recebedor, ou os demais proprietários também, neste último caso deverão estar previstos em contrato?*

## Fundamentos

7. De início, convém recordar que os rendimentos pagos ou creditados a título de aluguel por pessoas jurídicas a pessoas físicas sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte, segundo o disposto no art. 7º, inciso II, da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, e no art. 688 do RIR/2018, mediante a tabela progressiva mensal, de que tratam o art. 1º da Lei nº 11.482, de 31 de maio de 2007, e o art. 677 do RIR/2018 – não há previsão legal para incidência na fonte do imposto no caso de rendimentos de aluguel auferidos por pessoas jurídicas.

7.1. A responsabilidade pela retenção do imposto é da **fonte pagadora**, conforme previsto no art. 7º, § 1º, da Lei nº 7.713, de 1988, e no art. 775 do RIR/2018.

8. A Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 2014, que dispõe sobre normas gerais de tributação relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF), no capítulo que versa sobre os rendimentos tributados na fonte a título de antecipação (entre os quais se incluem os aluguéis), vem esclarecer, no seu art. 22, § 1º, que se considera **fonte pagadora** a pessoa física ou jurídica que **pagar ou creditar rendimentos** (sublinhou-se):

*Art. 22. Estão sujeitos à incidência do IRRF, calculado mediante a utilização das tabelas progressivas constantes do Anexo II a esta Instrução Normativa, observado o disposto no art. 65, a título de antecipação do devido na DAA, os rendimentos do trabalho assalariado pagos por pessoa física ou jurídica e os demais rendimentos pagos por pessoa jurídica a pessoa física, tais como:*

*(...)*

*VI - rendimentos de aluguéis, royalties e arrendamento de bens ou direitos;*

*(...)*

*§ 1º Considera-se fonte pagadora a pessoa física ou a pessoa jurídica que pagar ou creditar rendimentos.*

*(...)*

9. A par disso, essa mesma Instrução Normativa, ao regular especificamente a tributação dos aluguéis pagos por pessoa jurídica, no seu art. 31, § 2º, estabelece que, na hipótese de recebimento do aluguel por meio de imobiliárias, será considerada como data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente de quando tenha havido o repasse para o beneficiário (sublinhou-se):

*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:*

*(...)*

*§ 2º Quando o aluguel for recebido por meio de imobiliárias, por procurador ou por qualquer outra pessoa designada pelo locador, será considerada como data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente de quando tenha havido o repasse para o beneficiário.*

*(...)*

10. Ora, o parágrafo acima transcrito, ao estipular que, na hipótese de recebimento de aluguel por meio de empresas administradoras de imóveis (imobiliárias), será considerada como data de recebimento aquela em que o **locatário efetuou o pagamento**, independentemente de quando tenha havido o repasse para o beneficiário, deixa claro que **se considera fonte pagadora a pessoa jurídica locatária do imóvel**, mesmo na situação em que

ela não realize diretamente o pagamento do aluguel ao locador, mas por intermédio de imobiliária.

11. Por conseguinte, na Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte, deverá constar como beneficiário dos rendimentos de aluguel o locador do imóvel e não a imobiliária (art. 11, inciso III, e art. 13, incisos I a III, e § 5º, inciso III, da Instrução Normativa RFB nº 1.915, de 27 de novembro de 2019).

12. Respondidos os dois primeiros questionamentos, resta analisar o terceiro, que se refere à situação em que haja “um imóvel com vários proprietários, mas com um único beneficiário determinado em contrato, que receberá o valor integral do aluguel, em acordo comum com os demais proprietários”. Trata-se, neste caso, portanto, de propriedade de imóvel em condomínio, nos termos dos arts. 1.314 a 1.330 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

13. O art. 13 do RIR/2018 determina que os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver (sublinhou-se):

*Art. 13. Os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver.*

*Parágrafo único. Os bens em condomínio deverão ser mencionados nas respectivas declarações de bens, relativamente à parte que couber a cada condômino (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 66).*

14. De igual forma dispõe o art. 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 2014:

*Art. 4º Os rendimentos comuns produzidos por bens ou direitos, cuja propriedade seja em condomínio ou decorra do regime de bens no casamento, são tributados da seguinte forma:*

*I - na propriedade em condomínio, inclusive no caso de união estável com estipulação contratual entre os companheiros, a tributação é proporcional à participação de cada condômino;*

*II - na propriedade em comunhão decorrente de sociedade conjugal, inclusive no caso de contribuinte separado de fato, ou de união estável sem estipulação contratual entre os companheiros, a tributação, em nome de cada cônjuge, incide sobre 50% (cinquenta por cento) do total dos rendimentos comuns;*

*Parágrafo único. No caso a que se refere o inciso II do caput, os rendimentos são, opcionalmente, tributados pelo total, em nome de um dos cônjuges, sem prejuízo do disposto no § 7º do art. 80.*

15. Por evidente, por ocasião da retenção na fonte do imposto, a fonte pagadora deverá observar essa determinação, de modo que **deverá considerar como rendimento de cada condômino parte do aluguel na proporção do quinhão da propriedade que lhe cabe**, ainda que apenas um deles venha a receber “o valor integral do aluguel, em acordo comum com os demais proprietários”, porquanto, “salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”, consoante preceitua o art. 123 do Código Tributário Nacional – CTN (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966).

16. No terceiro questionamento, o consulente indaga ainda se “na DIRF da fonte pagadora deverá constar apenas este proprietário recebedor, ou os demais proprietários também, neste último caso deverão estar previstos em contrato”.

16.1. Quanto à prestação de informações na Dirf, a consulente deverá seguir as regras acima explicitadas, atinentes à atribuição de rendimentos a cada proprietário e à inerente retenção do imposto sobre a renda na fonte.

16.2. No que toca à parte final de sua indagação (se “os demais proprietários também, neste último caso deverão estar previstos em contrato”), tem-se a orientação da publicação anual da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) denominada **Perguntas & Respostas – Imposto sobre a Renda da Pessoa Física** (disponível em <http://receita.economia.gov.br>), constante, na edição de 2020, na questão nº 204, a seguir reproduzida:

#### **IMÓVEL PERTENCENTE A MAIS DE UMA PESSOA**

##### **204 — Como proceder quando o imóvel locado pertencer a mais de uma pessoa física?**

*Quando o imóvel locado pertencer a mais de uma pessoa física, em condomínio, o contrato de locação deve discriminar a percentagem do aluguel que cabe a cada condômino. Caso não conste no contrato essa cláusula, recomenda-se fazer um aditivo ao mesmo.*

*Quando o locatário for pessoa jurídica, esta deve efetuar a retenção na fonte aplicando a tabela mensal em relação ao valor pago individualmente a cada condômino. Anualmente, a pessoa jurídica locatária deve fornecer comprovante do rendimento que couber a cada um, com indicação do respectivo valor retido na fonte.*

*Em se tratando de bens comuns, em decorrência do regime de casamento, inclusive no caso de contribuinte separado de fato, os rendimentos são tributados na proporção de 50% em nome de cada cônjuge ou, opcionalmente, podem ser tributados pelo total em nome de um dos cônjuges. Na união estável, adota-se idêntico tratamento, salvo contrato escrito entre os companheiros (neste caso, será fixado o percentual nele previsto), aplicando-se o regime da comunhão parcial de bens (bens comuns, em decorrência do regime de casamento).*

(Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, art. 4º)

## **Conclusão**

17. Ante o exposto, apresentam-se as conclusões que se seguem.

17.1. Os rendimentos de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica a pessoa física sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte mediante a aplicação da tabela progressiva mensal. Compete à pessoa jurídica locatária (fonte pagadora) a retenção do imposto na fonte, ainda que o pagamento se efetive por intermédio de empresa administradora de imóveis (imobiliária).

17.2. No caso de locação de imóveis cuja propriedade seja detida por pessoas físicas em condomínio, para fins de retenção do imposto na fonte a pessoa jurídica locatária deverá considerar como rendimento de cada condômino a parcela do aluguel do imóvel

proporcional ao seu quinhão, inclusive na hipótese em que, por disposição contratual, apenas um deles venha a receber o valor integral do aluguel.

*Assinatura digital*  
MARCOS VINICIUS GIACOMELLI  
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador da Cotir.

*Assinatura digital*  
IOLANDA MARIA BINS PERIN  
Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da SRRF10/Disit

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

*Assinatura digital*  
FABIO CEMBRANEL  
Auditor-Fiscal da RFB - Coordenador da Cotir

## **Ordem de Intimação**

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 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