



Solução de Consulta nº 4 - Cosit

Data 3 de março de 2021

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

GANHO DE CAPITAL. VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL E AQUISIÇÃO DE OUTRO IMÓVEL RESIDENCIAL. CONCEITO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

É isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no Brasil 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.

A fruição da isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, na hipótese de aquisição de “casa pré-fabricada e terreno onde foi construída, ainda que não seja averbada a construção”, a par do cumprimento dos demais requisitos previstos nesse artigo, sujeita-se à comprovação de que o imóvel objeto dessa operação destina-se a fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar - mediante documentação hábil e idônea.

Dispositivos Legais: Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, art. 137; Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de novembro de 2005, art. 2º, § 9º.

Relatório

1. A interessada, pessoa física, formula consulta sobre interpretação da legislação tributária, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, acerca da isenção do imposto sobre a renda apurado no ganho de capital auferido na venda de imóvel residencial, conforme o art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.
2. A consulente assim descreve a situação que pretende ver esclarecida, com o respectivo questionamento (destaques no original):

I – DESCRIÇÃO DETALHADA DA QUESTÃO

A isenção sobre ganho auferido pela venda de imóvel residencial pode ser considerada para aquisição de casa pré-fabricada e terreno onde foi fixada, ainda que não tenha sido averbada a construção?

II – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL (Dispositivos da legislação que ensejaram a consulta)

Art. 39 da Lei 11.196/2005

Arts. 2 e 5 da IN SRF 599/2005

III – QUESTIONAMENTOS (Enumerar de forma objetiva):

1) A isenção sobre ganho de capital recai sobre casa pré-fabricada e terreno onde foi construída, ainda que não seja averbada a construção?

[...]

Fundamentos

3. Preliminarmente, convém alertar que o ato administrativo denominado Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos narrados pela interessada na respectiva petição de consulta. Ele se limita a apresentar a interpretação que a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) confere aos dispositivos da legislação tributária relacionados a tais fatos, partindo da premissa de que há conformidade entre eles e os eventos efetivamente ocorridos. Assim, a Solução de Consulta não convalida quaisquer informações, interpretações ou ações da consulente; ademais, dela não decorrerão efeitos caso se constate, a qualquer tempo, que os fatos descritos não correspondem àqueles que serviram de base hipotética à interpretação apresentada.

4. No presente caso, a consulente questiona se imóvel a ser por ela adquirido justifica a isenção, na forma do art. 39 da Lei nº 11.396, de 2005, do ganho de capital com a venda de imóvel residencial de sua propriedade.

5. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, assim estabelece (destacou-se):

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.

6. No que se refere à qualificação de imóvel residencial, a Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, assim estabelece (destacou-se):

Art. 2º 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, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

[...]

§ 9º Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.

§ 10. O disposto neste artigo aplica-se, inclusive:

I - aos contratos de permuta de imóveis residenciais;

*II - à venda ou **aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta.***

§ 11. O disposto neste artigo não se aplica, dentre outros:

I - à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante;

*II - à venda ou **aquisição de terreno;***

III - à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.

§ 12. 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 segundo mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa de ofício ou de mora calculada a partir do primeiro dia útil do segundo mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel

vendido, se o imposto não for pago até trinta dias após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de que trata o caput deste artigo.

7. A matéria também é tratada na pergunta nº 545 do Perguntas e Respostas do Imposto sobre a Renda – Pessoa Física – Exercício 2020 (disponível em <http://receita.economia.gov.br/interface/cidadao/irpf/2020/perguntao/p-r-irpf-2020-v-1-0-2020-02-19.pdf>, acesso em 11.09.2020 - destacou-se):

ISENÇÕES DO GANHO DE CAPITAL

545 — Quais são as isenções relativas ao ganho de capital?

[...]

6 - A partir de 16/06/2005, o ganho auferido por pessoa física residente no Brasil na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País;

[...]

Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.

[...]

8. Dessa forma, a qualificação do imóvel como sendo para fins residenciais fica condicionada às “normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar”.

9. Portanto, a fruição da isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, na hipótese de aquisição de “casa pré-fabricada e terreno onde foi construída, ainda que não seja averbada a construção”, a par do cumprimento dos demais requisitos previstos nesse artigo, sujeita-se à comprovação de que o imóvel objeto dessa operação destina-se a fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar – mediante documentação hábil e idônea (art. 137, *caput*, do Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/2018, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Conclusão

10. Ante o exposto, conclui-se que:

a) é isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no Brasil 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;

b) a fruição da isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, na hipótese de aquisição de “casa pré-fabricada e terreno onde foi construída, ainda que não seja averbada a construção”, a par do cumprimento dos demais requisitos previstos nesse

artigo, sujeita-se à comprovação de que o imóvel objeto dessa operação destina-se a fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar – mediante documentação hábil e idônea.

Encaminhe-se à Chefe da SRRF10/Disit.

Assinatura digital
CELSO TOYODA
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. Ao Coordenador-Geral da Cosit para aprovação.

Assinatura digital
FÁBIO 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.

Assinatura digital
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da RFB - Coordenador-Geral da Cosit