



Solução de Consulta nº 134 - Cosit

Data 14 de setembro de 2021

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. RECOMPRA.

Fica 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, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País, ressalvada a hipótese de o alienante ter se beneficiado da isenção nos últimos cinco anos.

Para fins de usufruto da isenção do Imposto sobre a Renda sobre o Ganho de Capital, nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o fato de o contribuinte recomprar, o imóvel residencial dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias não descaracteriza a condição, imposta pela lei, de aplicação do produto da venda de um imóvel residencial na aquisição de imóvel residencial, desde que a recompra seja materializada em documentos hábeis e idôneos. Esse entendimento é aplicável, inclusive, em contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda, nos termos do disposto no art. 505 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Dispositivos Legais: Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, art. 2º; e Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, art. 505.

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 Especial da Receita Federal do Brasil, indagando sobre a legislação tributária federal de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, e arts. 2º e 5º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005.

2. A consulente informa o seguinte fato: “*fará a venda de um apartamento para um parente com a utilização do benefício de aquisição de outro imóvel residencial em até 6 meses, o motivo é levantar caixa neste período de pandemia*”.

3. A consulente apresentou um questionamento, que, abaixo, se transcreve:

Caso o contribuinte realize a recompra do mesmo imóvel em até 180 dias, como fica a isenção do ganho de capital?

Fundamentos

4. Importa 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 IN 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 Secretaria Especial 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 IN), mormente, se, em ação fiscal, for comprovada a inverdade dos fatos alegados.

6. Inicialmente, vejamos o disposto no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005 (grifou-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. (Vigência) (grifos nossos)

§ 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.

7. O disposto no citado dispositivo legal foi regulamentado pelo art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, que, abaixo se transcreve: (grifou-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. (grifos nossos)

§ 1º No caso de venda de mais de um imóvel, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias referido no caput deste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 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 opção pela isenção de que trata este artigo é irrevogável e o contribuinte deverá informá-la no respectivo Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital da Declaração de Ajuste Anual.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo uma vez a cada cinco anos, contados a partir da data da celebração do contrato relativo à operação de venda com o referido benefício ou, no caso de venda de mais de um imóvel residencial, à primeira operação de venda com o referido benefício.

§ 6º Na hipótese do § 1º, estarão isentos somente os ganhos de capital auferidos nas vendas de imóveis residenciais anteriores à primeira aquisição de imóvel residencial.

§ 7º Relativamente às operações realizadas a prestação, aplica-se a isenção de que trata o caput, observado o disposto nos parágrafos precedentes:

I - nas vendas a prestação e nas aquisições à vista, à soma dos valores recebidos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda e até a(s) data(s) da(s) aquisição(ões) do(s) imóvel(is) residencial(is);

II - nas vendas à vista e nas aquisições a prestação, aos valores recebidos à vista e utilizados nos pagamentos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda;

III - nas vendas e aquisições a prestação, à soma dos valores recebidos e utilizados para o pagamento das prestações, ambos dentro do prazo de 180

(cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda.

§ 8º Não integram o produto da venda, para efeito do valor a ser utilizado na aquisição de outro imóvel residencial, as despesas de corretagem pagas pelo alienante.

§ 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; (grifos nossos)

II - à venda ou aquisição de terreno; (grifos nossos)

III - à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento. (grifos nossos)

§ 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.

8. Para efeito de gozo da isenção do ganho de capital prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, têm-se, nos termos do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de 2005, que as operações de alienação e de aquisição devem atender as seguintes condições básicas:

8.1. sejam de alienação de imóvel residencial e de aquisição de imóvel residencial, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, não se aplicando 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; à venda ou aquisição de terreno e à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento;

8.2. o alienante deve aplicar o produto da venda, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da operação de alienação do imóvel residencial, na aquisição, em seu nome, de imóvel residencial localizado no País;

8.3. não ter, anteriormente, se beneficiado da isenção em operação de alienação de imóvel residencial, salvo se decorridos mais de cinco anos.

9. No presente caso, a consulente vem informando que pretende alienar um imóvel residencial e depois recomprá-lo, dentro de um prazo pré-determinado. Dentro desta situação, vem questionando se a recompra acontecer dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias da operação de venda, se poderia se beneficiar da isenção do ganho de capital.
10. Há de se ressaltar que a consulente não anexou nenhum tipo de contrato de compra e venda. Vem afirmando, apenas, que pretende alienar um apartamento a um parente com a intenção de recomprá-lo.
11. Pela legislação, acima transcrita, a isenção estará assegurada desde que atendidos os requisitos básicos enumerados no item 8.
12. Assim, em geral, uma operação de aquisição de um imóvel residencial em uma situação de recompra, que seja feita dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias da operação de alienação, não descaracteriza a condição imposta pela lei de aplicação dos recursos da alienação na aquisição de imóvel residencial, desde que reste demonstrado em documentos hábeis e idôneos.
13. O fato narrado pela consulente poderia nos levar, ainda, ao entendimento de que ela pretende realizar um negócio jurídico com cláusula especial de retrovenda. Sabe-se que esse tipo de negócio jurídico tem previsão na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no art. 505.

Das Cláusulas Especiais à Compra e Venda

Subseção I

Da Retrovenda

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias. (grifos nossos)

14. Vê-se que é permitido pelo Código Civil uma cláusula de retrovenda em um contrato de compra e venda de imóvel. Referida cláusula prevê para o alienante, em um primeiro momento, uma operação de venda de um imóvel e, em um segundo momento, uma operação de recobrança do imóvel, tudo isso em um prazo máximo de três anos, em que o alienante restitui ao adquirente o valor recebido quando da alienação e readquire o imóvel.
15. Assim, para a validade jurídica dessa operação de retrovenda e da materialização da operação, além de um contrato de compra e venda em que esteja consignada a cláusula de retrovenda, seja demonstrada a efetiva aquisição do imóvel, por meio de documentos hábeis e idôneos.
16. Para efeito da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, resta evidente que o alienante ao recomprar o imóvel, no uso do direito de retrovenda, está obrigado a comprovar a nova aquisição, na forma admitida em lei.
17. Obviamente, se o alienante não exercer o direito de recobrar o imóvel alienado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o imposto sobre a renda sobre o ganho de

capital deverá ser recolhido com os acréscimos legais previstos no § 4º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005.

18. Cabe esclarecer ainda que a consulente, quando da operação de alienação, devidamente materializada em um contrato de compra e venda, acompanhado de documentos hábeis e idôneos, deverá, preencher o demonstrativo de apuração de ganho de capital e nele assinalar a pretensão de adquirir imóvel residencial no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Conclusão

19. Quanto ao questionamento sobre a possibilidade de a consulente poder se beneficiar da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, soluciono a consulta, respondendo:

19.1. fica 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, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País, ressalvada a hipótese do alienante ter se beneficiado da isenção nos últimos cinco anos;

19.2. para fins de usufruto da isenção do Imposto sobre a Renda sobre o Ganho de Capital, nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, o fato de o contribuinte recomprar, o imóvel residencial dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias) não descaracteriza a condição, imposta pela lei, de aplicação do produto da venda de um imóvel residencial na aquisição de imóvel residencial, desde que a recompra seja materializada em documentos hábeis e idôneos. Esse entendimento é aplicável, inclusive, em contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda, nos termos do disposto no art. 505 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

À consideração do Chefe da Divisão de Tributação – Disit/SRRF03

(Assinado digitalmente)

Francisco Ivaldo Rodrigues Morais
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)

Francisco Ricardo Gouveia Coutinho
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Disit/SRRF03

De acordo. Ao Coordenador-Geral de Tributação para aprovação.

(Assinado digitalmente)

Fabio Cembranel
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador 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 Receita Federal do Brasil

Coordenador-Geral de Tributação