



Solução de Consulta nº 124 - Cosit

Data 14 de setembro de 2021

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

INDENIZAÇÃO E SUA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. EVENTUAIS ALUGUERES. IMÓVEIS NÃO RECEBIDOS. INCIDÊNCIA.

Os valores pagos, supostamente a título de indenização, e correspondentes a eventuais alugueres que seriam recebidos pela locação de unidades imobiliárias, caso tivessem sido entregues no prazo avençado, bem como o reajuste anual incidente sobre tais valores estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de pessoa física.

Dispositivos Legais: art. 43 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro 1966 - Código Tributário Nacional (CTN); e arts. 33 e 34 do Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), aprovado pelo art. 1º do Decreto nº 9.580, de 2018.

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE - IRRF

INDENIZAÇÃO E SUA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. EVENTUAIS ALUGUERES. IMÓVEIS NÃO RECEBIDOS. INCIDÊNCIA.

Os valores pagos, supostamente a título de indenização, e correspondentes a eventuais alugueres que seriam recebidos pela locação de unidades imobiliárias, caso tivessem sido entregues no prazo avençado, bem como o reajuste anual incidente sobre tais valores estão sujeitos à retenção do imposto sobre a renda na fonte.

Dispositivos Legais: art. 43 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro 1966 - Código Tributário Nacional (CTN); e art. 701 do Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), aprovado pelo art. 1º do Decreto nº 9.580, de 2018.

Relatório

O interessado protocolou consulta, em (...), com fundamento na Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Relatou que adquiriu imóvel em (...), registrado em (...); que firmou instrumento particular de compromisso de permuta com torna e outros pactos em (...), o qual não foi levado a registro, prometendo vender o referido imóvel por R\$ (...) (...); e que o terreno foi adquirido para a realização de empreendimento imobiliário, sendo que parte do pagamento dar-se-ia por meio de unidades autônomas a serem construídas no local.

2. Disse que, enquanto o negócio não foi concretizado, foi ajustado o pagamento de 6 (seis) parcelas mensais, no valor de R\$ (...) (...), a partir de (...), a título de aluguel, sob a justificativa de o imóvel ainda encontrar-se na posse do interessado. Posteriormente, em (...), o interessado transmitiu o imóvel ao adquirente, por meio de escritura lavrada em determinado tabelionato de notas, “pelo valor previamente convencionado”, a ser pago da seguinte forma:

2.1. A importância de R\$ (...) (...), que, atualizada, alcançou o montante de R\$ (...) (...), paga em (...). Ponderou que não se trataria da inclusão de juros, mas de mera perda inflacionária no período.

2.2. O valor de R\$ (...) (...), que, atualizado, chegou a R\$ (...), pago em (...), no ato da escritura. Mais uma vez, argumentou não se tratar da inclusão juros, mas de perda inflacionária no período.

2.3. Saldo de R\$ (...) (...) pago em (...), por meio de nota promissória pro soluto com vencimento à vista, a qual foi “objeto no mesmo ato de ESCRITURA PÚBLICA DE NOVAÇÃO, CONFISSÃO DE DÍVIDA E PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS”, a qual determinou que o saldo seria pago da seguinte forma:

2.3.1. A quantia de R\$ (...) (...), paga em (...) (...) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ (...) ((...)), sendo a primeira em (...), e as demais, nos meses subsequentes.

2.3.2. O saldo de R\$ (...) (...), pago mediante dação em pagamento de área a ser construída de (...) (...) metros quadrados, correspondente a (...) unidades autônomas do empreendimento, com área privativa estimada de (...) (...) metros quadrados cada, e uma, de (...) (...) metros quadrados.

3. A referida escritura pública de novação, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento e outras avenças foi aditada em (...), para a manutenção do negócio, em vez de rescisão, em decorrência de atraso no início das obras por culpa exclusiva da incorporadora, e consequente atraso na dação em área construída, sendo ajustado o seguinte:

a) Além da importância de R\$ (...) (...), mencionadas na cláusula (...), item "(...)" acima e na cláusula (...), item "(...)" da escritura pública de novação, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento e outras avenças que já foi totalmente quitada pela INCORPORADORA junto aos CREDORES, em decorrência de outros fatores que acabaram por retardar o início de obras e, consequentemente, a entrega das áreas construídas nos prazos anteriormente ajustados com os

CREDORES, pactua-se por este instrumento, a título de compensação aos CREDORES e como forma de indenização pelos alugueres que deixou de receber pela ausência da entrega das unidades a serem construídas, o pagamento adicional da importância de R\$ (...) (...), em pecúnia, em (...) (...) parcelas mensais e consecutivas de R\$ (...) (...), no qual a primeira parcela já foi paga em (...) e as demais serão pagas em igual dia dos meses subsequentes, corrigidas, anualmente, pelo IPCA, a partir de (...), sendo certo que, caso a INCORPORADORA não obtenha o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se) até a data do pagamento da última parcela, o pagamento mensal ora ajustado e devido pela INCORPORADORA aos CREDORES deverá perdurar até a data da expedição do Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se) independentemente do valor total reconhecido neste instrumento, ficando acordado que com a disponibilização dos recursos na conta bancária dos CREDORES, ficará automaticamente outorgada a quitação dos CREDORES à INCORPORADORA. O valor ora reconhecido a título de indenização pelo atraso de entrega das unidades construídas, não será acrescido ao valor da compra e venda realizada entre as Partes, visto ser reparo patrimonial pelas perdas do período.

4. Salientou que a presente consulta não envolveria os atos anteriores à retificação da escritura em (...), mas, apenas, os valores pagos e recebidos por ele no "(...)", não alcançando, portanto, valores recebidos e tributados conforme declaração já apresentada e objeto de debate entre as partes. Sua dúvida restringir-se-ia ao enquadramento e eventual tributação da verba recebida a partir do "exercício de (...), à (sic) **título de indenização pelo atraso no cumprimento da obrigação da entrega das áreas construídas** descrita no item '(...)' supracitado".

5. Aduziu que não detém a posse do imóvel há muito tempo, e não recebeu a área construída que lhe possibilitaria nova locação. Dessa forma, entende ter sofrido dano patrimonial, que estaria sendo pago a prazo, por conveniência das partes, até a efetiva entrega das unidades a serem construídas. Argumenta que, por não ter a posse e disponibilidade do bem, tal verba recebida não poderia ser classificada como aluguel ou arrendamento, como o foi no início da operação firmada.

6. Esta verba, pensa ele, não poderia ser somada ao resultado das parcelas principais do preço de compra e venda e, assim, ser alcançada pelo ganho de capital, pois não seria parte integrante do preço, não sendo, nem atualização monetária, nem juros pela mora na entrega da obrigação pactuada. Não seria, também, multa contratual pela mora, pois não teria havido pactuação neste sentido. As partes, em vez de rescindirem o negócio, ou mesmo recorrer ao Poder Judiciário para esta rescisão, pactuaram a manutenção do negócio mediante justa indenização pelas perdas ocasionadas na transação.

7. Crê que a verba decorre do descumprimento da obrigação contratada, a qual possibilitaria o recebimento de aluguel, caso os bens tivessem sido disponibilizados, o que não teria ocorrido até o dia do protocolo, havendo um atraso superior a dois anos. Defende que teria havido dupla perda patrimonial temporária: indisponibilidade das áreas

construídas em seu patrimônio e impossibilidade de obter renda como planejado na operação realizada até a entrega das chaves. A verba não poderia:

(i) ser enquadrada como parcela do preço de compra e venda e, portanto, ser tributada como ganho de capital;

(ii) ser enquadrada como aluguel, já que não existe a disponibilidade do bem;

(iii) ser enquadrada como multa contratual, pois não foi prevista inicialmente em substituição à indenização pactuada;

(iv) ser alcançada pelo disposto no art. 43 do CTN, haja vista não ser uma renda, mas mera reposição de sua perda patrimonial pois não integrado os bens em seu patrimônio até os dias de hoje.

8. Afirmou que a incorporadora não vem efetuando a retenção do imposto sobre a renda na fonte, por entender que a verba em tela não seria renda. Finalmente, informa que serão 43 (quarenta e três) parcelas mensais e consecutivas de (...) (...), sendo que a primeira parcela já foi paga em (...), e as demais serão pagas em igual dia dos meses subsequentes, corrigidas anualmente pelo IPCA, ou seja, pela inflação do período, devendo ser analisado se estes acréscimos seguem o principal, para fins de eventual incidência do imposto sobre a renda.

9. Indicou os dispositivos da legislação tributária que ensejaram a consulta: os artigos 7º, inciso IV, e 62, § 3º, inciso II, alínea “b”, da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 20 de outubro de 2014; e os artigos 35, inciso III, alínea “d”, e 740, § 5º, do Regulamento do Imposto sobre a Renda aprovado pelo art. 1º do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR, de 2018), os quais foram transcritos. Disse que o artigo 62, § 3º, inciso II, alínea “b”, da IN RFB nº 1.500, de 2014, teria como base legal o art. 70, § 5º, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. Apontou, além dos dispositivos, a Solução de Consulta nº 629 - Cosit, de 26 de dezembro de 2017, por vê-la como relativa a fato semelhante e aplicável ao caso. Transladou a sua ementa.

10. Argumentou que, independentemente de não ter havido rescisão contratual no caso sob análise, mas mero ajuste para o seu prosseguimento, pactuou-se, em razão da mora anterior, o pagamento de indenização por perda patrimonial resultante da não disponibilidade dos bens a serem construídos no local, resultando em recebimento de verba que não poderia estar capitulada no art. 43 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN).

11. Questionou:

1. Está correto o entendimento do Consulente em enquadrar os valores recebidos e pagos pela Incorporadora a partir de 2019, a título de indenização por perda patrimonial, como isentos e a serem enquadrados no artigo 35, III, letra "d" do Decreto nº 9580, de 2018;

2. Está correto (sic) a não dedução pela Incorporadora de quaisquer valores das parcelas pagas mensais ajustadas?

3. Quando do primeiro reajuste anual, estes acréscimos deverão seguir a mesma linha do principal para fins ou não, (sic) de incidência do IR?

4. Em caso negativo, qual é o correto enquadramento da referida verba recebia (sic) e a ser recebida pelo período contratado?

Fundamentos

12. Preliminarmente, convém destacar que a consulta não suspende o prazo para recolhimento de tributo autolancado, antes ou depois de sua apresentação, conforme disposto no art. 11 da IN RFB nº 1.396, de 2013. Além disso, a consulta refere-se aos pagamentos recebidos a partir de 2019, não alcançando recebimentos anteriores, conforme ressaltado pelo interessado em sua inicial (fl. 6).

13. Registre-se que esta Solução de Consulta não convalida nem invalida qualquer das afirmativas do consulente, pois isso importaria em análise de matéria probatória, incompatível com o instituto da consulta. Com efeito, soluções de consulta não se prestam a verificar a exatidão dos fatos apresentados pelo interessado, uma vez que elas se limitam a interpretar a legislação tributária aplicável a tais fatos, partindo da premissa de que eles estão corretos e vinculando sua eficácia (das soluções de consulta) à conformidade entre fatos narrados e realidade factual.

14. Isso posto, deve ser proferido o juízo positivo de admissibilidade da consulta, por estarem preenchidos os requisitos exigidos na legislação.

15. Inicialmente, convém analisar se há semelhança entre a Solução de Consulta nº 629 - Cosit, de 2017, e o caso sob consulta. A ementa desta solução é apresentada a seguir:

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

INDENIZAÇÃO. RESCISÃO JUDICIAL DE CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL.

São isentos os rendimentos percebidos por pessoa física a título de indenização destinada a reparar danos patrimoniais.

Estão dispensados de retenção na fonte e de tributação na Declaração de Ajuste Anual (DAA), os valores recebidos a título de atualização monetária e de juros de mora decorrentes do pagamento de verbas que não acarretem acréscimo patrimonial ou que são isentas ou não tributadas.

Dispositivos Legais: Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, art. 70, § 5º, Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, art. 7º, inciso IV, e art. 62, § 3º, inciso II, alínea "b".

16. Aquele consulente, objeto da Solução de Consulta Cosit nº 629, de 2017, adquiriu dois imóveis, e a construtora não os entregou no prazo ajustado em contrato, o que ensejou rescisão contratual pela via judicial. Aquela consulta refere-se à restituição da totalidade dos valores já pagos por ele, ou seja, que saíam de seu patrimônio, com correção monetária e juros de mora. A atual consulta, por outro lado, diz respeito ao recebimento de suposta indenização, pelo interessado, de valores em razão de eventuais alugueres não auferidos em

razão do não recebimento de imóveis, ou seja, tais valores nunca estiveram em seu patrimônio. Não está havendo qualquer restituição de patrimônio. Dessa forma, os fatos não são semelhantes.

17. O interessado indicou os artigos 7º, inciso IV, e 62, § 3º, inciso II, alínea “b”, da IN RFB nº 1.500, de 2014; e os artigos 35, inciso III, alínea “d”, e 740, § 5º, do RIR, de 2018, como os dispositivos da legislação tributária que ensejaram a consulta. Os referidos dispositivos são transcritos a seguir:

RIR, de 2018

Art. 35. São isentos ou não tributáveis:

I - (...)

II - (...)

III - os seguintes rendimentos de indenizações e assemelhados:

(...)

d) a indenização destinada a reparar danos patrimoniais em decorrência de rescisão de contrato (Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, art. 70, § 5º);

e) (...)

(...)

Art. 740. Ficam sujeitas ao imposto sobre a renda na fonte, à alíquota de quinze por cento, as multas ou as demais vantagens pagas ou creditadas por pessoa jurídica, ainda que a título de indenização, a pessoa física ou jurídica beneficiária, inclusive isenta, em decorrência de rescisão de contrato (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, caput).

§ 1º (...)

(...)

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica às indenizações pagas ou creditadas em conformidade com a legislação trabalhista e àquelas destinadas a reparar danos patrimoniais (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, § 5º).

Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 20 de outubro de 2014

Art. 7º São isentos ou não se sujeitam ao imposto sobre a renda, os seguintes rendimentos decorrentes de indenizações e assemelhados:

(Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1558, de 31 de março de 2015)

I - (...)

IV - indenização destinada a reparar danos patrimoniais;

V - (...)

(...)

Art. 62. Estão dispensados da retenção do IRRF e da tributação na DAA os rendimentos de que tratam os atos declaratórios emitidos pelo Procurador-Geral da Fazenda Nacional com base no art. 19 da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, desde que observados os termos dos respectivos atos declaratórios, tais como os recebidos a título de:

I - (...)

(...)

§ 3º O disposto no caput, em função do que determina o § 6º do art. 3º da Portaria Conjunta PGFN-RFB nº 1, de 12 de fevereiro de 2014, também se aplica:

I - (...)

II - aos juros de mora decorrentes do recebimento:

a) (...)

b) de verbas que não acarretam acréscimo patrimonial ou que são isentas ou não tributadas (em razão da regra de que o acessório segue o principal); e (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1756, de 31 de outubro de 2017)

III - (...)

(...) (grifos não constam do original)

17.1. O artigo 70, § 5º, da Lei nº 9.430, de 1996, apontado como fundamentação legal do art. 740, § 5º, do RIR, de 2018, prevê:

Art. 70. A multa ou qualquer outra vantagem paga ou creditada por pessoa jurídica, ainda que a título de indenização, a beneficiária pessoa física ou jurídica, inclusive isenta, em virtude de rescisão de contrato, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de quinze por cento.

§ 1º (...)

(...)

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica às indenizações pagas ou creditadas em conformidade com a legislação trabalhista e àquelas destinadas a reparar danos patrimoniais. (grifos não constam do original)

18. O interessado fez menção, também, ao art. 43 do Código Tributário Nacional (CTN), Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, transcreve-se:

Art. 43. O imposto, de competência da União, sobre a renda e proventos de qualquer natureza tem como fato gerador a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica:

I - de renda, assim entendido o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos;

II - de proventos de qualquer natureza, assim entendidos os acréscimos patrimoniais não compreendidos no inciso anterior.

§ 1º A incidência do imposto independe da denominação da receita ou do rendimento, da localização, condição jurídica ou nacionalidade da fonte, da origem e da forma de percepção. (Incluído pela Lcp nº 104, de 2001)

§ 2º Na hipótese de receita ou de rendimento oriundos do exterior, a lei estabelecerá as condições e o momento em que se dará sua disponibilidade, para fins de incidência do imposto referido neste artigo. (Incluído pela Lcp nº 104, de 2001) (grifos não constam do original)

19. O imposto tem como fato gerador a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica de renda ou de proventos de qualquer natureza.

20. O interessado diz ter firmado instrumento particular de compromisso de permuta e outros pactos em (...), prometendo vender imóvel por R\$ (...) (...), documento que não foi registrado. Acrescentou ter alugado o imóvel a partir de (...), e alienado-o em (...), sendo que a escritura teria sido levada a registro, alegadamente pelo valor previamente convencionado, mas prevendo o pagamento de verbas qualificadas como atualizações monetárias.

21. Parte do preço foi pago à vista e o saldo foi pago por meio de nota promissória. Essa foi objeto de escritura pública de novação, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, com o valor de saldo devido e com parcela pactuada como sendo a título de compensação e forma de indenização pelos alugueres que o interessado teria deixado de receber, por conta da não entrega das unidades que seriam construídas.

22. A indenização não sujeita à incidência do imposto sobre a renda é aquela que repõe perda patrimonial anterior, por exemplo, a indenização recebida de seguradora de veículo, devido à ocorrência de sinistro. Além disso, a lei pode estabelecer hipóteses de isenção, que não admitem interpretação extensiva, em atenção ao art. 111, inciso II, do CTN.

23. No caso sob análise, o interessado pactuou verba supostamente a título de indenização, não para repor a perda de algo já incorporado ao seu patrimônio, mas sim correspondente a eventuais alugueres que poderia vir a receber, ou seja, em relação aos quais tinha expectativa de auferir. Tais alugueres, caso tivessem sido recebidos, seriam tributáveis, em atenção ao art. 41 do RIR, de 2018, transcreve-se:

Art. 41. São tributáveis os rendimentos decorrentes da ocupação, do uso ou da exploração de bens corpóreos, tais como (Lei nº 4.506, de 1964, art. 21 ; Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional, art. 43, § 1º ; e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º):

I - aforamento, locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento, direito de uso ou passagem de terrenos, seus acréscimos e suas benfeitorias, inclusive construções de qualquer natureza;

II - locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento de pastos naturais ou artificiais, ou campos de invernada;

III - direito de uso ou aproveitamento de águas privadas ou de força hidráulica;

IV - direito de uso ou exploração de películas cinematográficas ou de videoteipe;

V - direito de uso ou exploração de outros bens móveis de qualquer natureza; e

VI - direito de exploração de conjuntos industriais.

§ 1º Na hipótese de imóvel cedido gratuitamente, constitui rendimento tributável na declaração de ajuste anual o equivalente a dez por cento do seu valor venal, ou do valor constante da guia do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU correspondente ao ano-calendário da declaração, ressalvado o disposto na alínea "b" do inciso VII do caput do art. 35 (Lei nº 4.506, de 1964, art. 23, caput, inciso VI).

§ 2º Serão incluídos no valor recebido a título de aluguel os juros de mora, as multas por rescisão de contrato de locação e quaisquer outras compensações pelo atraso no pagamento, inclusive a atualização monetária.

24. Os artigos 35, inciso III, "d", e 740, § 5º, do RIR, de 2018, e o art. 70, § 5º, da Lei nº 9.430, de 1996, não se aplicam ao fato ora consultado, pois dizem respeito a rescisão contratual. Os artigos 7º, inciso IV, e 62, § 3º, inciso II, alínea "b", da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 2014, por sua vez, concernem a reparação de dano patrimonial, o que não é o caso.

25. Os artigos 33, 34 e 701 do RIR, de 2018, preveem:

Art. 33. Constituem rendimento bruto todo o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos, os alimentos e as pensões percebidos em dinheiro, os proventos de qualquer natureza e os acréscimos patrimoniais não correspondentes aos rendimentos declarados (Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional, art. 43, caput, incisos I e II; e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 1º).

Art. 34. A tributação independe da denominação dos rendimentos, dos títulos ou dos direitos, da localização, da condição jurídica ou da nacionalidade da fonte, da origem dos bens produtores da renda e da forma de percepção das rendas ou dos proventos, sendo suficiente, para a incidência do imposto sobre a renda, o benefício do contribuinte por qualquer forma e a qualquer título (Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional, art. 43, § 1º; e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º).

Parágrafo único. Sem prejuízo do ajuste anual, se for o caso, os rendimentos serão tributados no mês em que forem recebidos, considerado como tal aquele da entrega de recursos pela fonte pagadora, inclusive por meio de depósito em instituição financeira em favor do beneficiário (Lei nº 7.713, de 1988, art. 2º; e Lei nº 8.134, de 1990, art. 2º ao art. 4º).

(...)

Art. 701. Ficam sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte, calculado de acordo com as tabelas progressivas constantes do art. 677, os demais rendimentos pagos por pessoa jurídica a pessoa física, para os quais não haja incidência específica e não estejam incluídos entre aqueles tributados

exclusivamente na fonte (Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional, art. 43; e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º, e art. 7º, **caput**, inciso II).

*Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se inclusive à ajuda compensatória mensal, sem natureza salarial, concedida pelo empregador ao empregado, durante o período de suspensão do seu contrato de trabalho, nos termos do art. 476-A do Anexo ao Decreto nº 5.452, de 1943 - Consolidação das Leis do Trabalho (Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional, art. 43; e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º, e art. 7º, **caput**, inciso II). (grifos não constam do original)*

26. Passa-se a analisar as perguntas. Primeira pergunta: “Esta correto o entendimento do Consulente em enquadrar os valores recebidos e pagos pela Incorporadora a partir de 2019, a título de indenização por perda patrimonial, como isentos e a serem enquadrados no artigo 35, III, letra "d" do Decreto 9580/2018?”

27. A resposta é negativa. Os valores que o interessado recebe alegadamente a título de indenização por perda patrimonial não indenizam qualquer perda sofrida em seu patrimônio, mas representam efetivamente renda correspondente ao que ele tinha expectativa de vir a receber com o eventual aluguel dos imóveis. Além disso, tais alugueres seriam tributados. Os valores representam aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica de renda ou proventos de qualquer natureza e não há norma que os isente. Os montantes são, então, tributáveis, com fundamento nos artigos 33 e 34 do RIR de 2018.

28. Segunda pergunta: “Esta correto a não dedução pela Incorporadora de quaisquer valores das parcelas pagas mensais ajustadas?”

29. Quando o interessado falou em dedução, ele quis dizer retenção do imposto na fonte. A resposta é mais uma vez negativa, pois, como já visto, os valores pagos não repõem perda patrimonial, mas correspondem à expectativa de ganhos com alugueres, que seriam tributados. Os valores representam aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica de renda ou proventos de qualquer natureza e, além, disso, não há norma que os isente. Os montantes são, então, sujeitos à incidência na fonte, em atenção ao art. 701 do RIR, de 2018, por não haver tributação específica para eles.

30. Terceira pergunta: “Quando do primeiro reajuste anual, estes acréscimos deverão seguir a mesma linha do principal para fins ou não, de incidência do IR?”

31. A resposta é afirmativa, pois o principal é sujeito à incidência do imposto sobre a renda, assim como os seus acréscimos referentes ao reajuste anual, pois ambos representam aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica de renda ou proventos de qualquer natureza e não há norma que os isente.

32. Quarta pergunta: “Em caso negativo, qual é o correto enquadramento da referida verba recebia e a ser recebida pelo período contratado?”

33. A pergunta está prejudicada, pois dependeria de resposta negativa à terceira pergunta.

34. Ressalte-se que, embora não seja objeto desta consulta, os valores recebidos anteriormente a 2019 sob a alegação de referirem-se à reposição de perda inflacionária representam aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica de renda ou proventos de qualquer natureza e, além, disso, não há norma que os isente.

35. O Parecer Normativo Cosit nº 1, de 24 de setembro de 2002, trata da responsabilidade pelo imposto sujeito à incidência na fonte que tenha natureza de antecipação do devido no ajuste anual:

IRRF. ANTECIPAÇÃO DO IMPOSTO APURADO PELO CONTRIBUINTE. RESPONSABILIDADE.

Quando a incidência na fonte tiver a natureza de antecipação do imposto a ser apurado pelo contribuinte, a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto extingue-se, no caso de pessoa física, no prazo fixado para a entrega da declaração de ajuste anual, e, no caso de pessoa jurídica, na data prevista para o encerramento do período de apuração em que o rendimento for tributado, seja trimestral, mensal estimado ou anual.

IRRF. ANTECIPAÇÃO DO IMPOSTO APURADO PELO CONTRIBUINTE.

Constatada a falta de retenção do imposto, que tiver a natureza de antecipação, antes da data fixada para a entrega da declaração de ajuste anual, no caso de pessoa física, e, antes da data prevista para o encerramento do período de apuração em que o rendimento for tributado, seja trimestral, mensal estimado ou anual, no caso de pessoa jurídica, serão exigidos da fonte pagadora o imposto, a multa de ofício e os juros de mora.

Verificada a falta de retenção após as datas referidas acima serão exigidos da fonte pagadora a multa de ofício e os juros de mora isolados, calculados desde a data prevista para recolhimento do imposto que deveria ter sido retido até a data fixada para a entrega da declaração de ajuste anual, no caso de pessoa física, ou, até a data prevista para o encerramento do período de apuração em que o rendimento for tributado, seja trimestral, mensal estimado ou anual, no caso de pessoa jurídica; exigindo-se do contribuinte o imposto, a multa de ofício e os juros de mora, caso este não tenha submetido os rendimentos à tributação.

Conclusão

36. Diante do exposto, conclui-se que os valores pagos pela incorporadora, supostamente a título de indenização, e que correspondem a eventuais alugueres que seriam recebidos pela locação de unidades imobiliárias, caso tivessem sido entregues no prazo avençado, estão sujeitos à retenção do imposto sobre a renda na fonte e ao imposto sobre a renda da pessoa física.

37. O reajuste anual incidente sobre tais valores está sujeito à retenção do imposto sobre a renda na fonte e ao imposto sobre a renda da pessoa física.

(...)

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 2013. Dê-se ciência ao interessado.

(assinado digitalmente)
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador-Geral de Tributação