



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	17 – COSIT
DATA	20 de abril de 2022
INTERESSADO	CLICAR PARA INSERIR O NOME
CNPJ/CPF	00.000-00000/0000-00

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

É isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóvel residencial que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, utilize o recurso para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial localizado no País já possuído pelo alienante.

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, § 10, inciso III.

RELATÓRIO

1. Trata-se de consulta acerca da aplicação da isenção do Imposto sobre a Renda de Pessoa Física (IRPF) incidente sobre o ganho de capital auferido na alienação de imóvel residencial prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, no caso de utilização do produto da venda na quitação de financiamento de imóvel residencial já possuído pelo alienante.
2. Afirma o interessado que adquiriu um imóvel usado, cujo pagamento foi realizado em parte com recursos próprios, sendo outra parte financiada por instituição financeira. Esclarece que optou por financiar parte do valor da compra, pois tinha a intenção de vender outro imóvel que adquirira anteriormente e com o produto dessa venda quitar o financiamento.
3. Acrescenta que conseguiu vender o dito imóvel, havendo recebido parte do valor da venda por meio de “recursos próprios do comprador”; a outra parte foi financiada perante instituição financeira, a qual lhe deve ser paga “em mais ou menos 30 dias, após o devido registro no Cartório de Imóveis”. Assevera que, assim que receber essa importância, fará a quitação de seu financiamento.

4. A título de “Fundamentação Legal”, faz menção às seguintes disposições:
- *Lei 11.196/2005, art. 39 - utilização do benefício da Lei – isenção de pagamento de imposto de renda sobre ganho de capital;*
 - *IN 599/2005, artigo 2º, parágrafo 11, inciso 1- cria restrição, ao estabelecer que a isenção não se aplica na 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;*
5. Por fim, apresenta os seguintes questionamentos:
- 1) *Se considerarmos que vamos aplicar o produto da venda do imóvel na aquisição de outro imóvel residencial na mesma cidade/estado/país (desde o recebimento do sinal de negócio já estamos aplicando, pois estamos pagando as prestações), em face da quitação do financiamento que devemos realizar junto à CEF, é possível obtermos o benefício da isenção de pagamento de Imposto de renda sobre o ganho de capital, conforme prevê o art. 39 da Lei 11.196/2005?*
 - 2) *No nosso caso, a isenção prevista no art. 39, § 2º, da Lei n. 11.196/05, alcança a hipótese na qual o produto da venda de imóvel por nós, pessoas físicas, seja destinado totalmente à quitação de financiamento de outro imóvel residencial que nós já possuímos na mesma cidade/estado/país?*
 - 3) *Em consulta a jurisprudência dominante do país, especialmente no TRF4 e no STJ, notamos que estes Tribunais têm entendido pela ilegalidade do artigo 2º, parágrafo 11, inciso I da IN 599/2005 e pela aplicabilidade do art. 39 da Lei 11.190/2005 inclusive nos casos em que o produto da venda é utilizado para quitar imóvel comprado anteriormente (REsp 1612183/RS e TRF4 5001127-46.2018.4.04.7100). Este entendimento pode ser aplicado para o nosso caso no sentido de obtermos isenção de tal pagamento?*

FUNDAMENTOS

6. Cumpre registrar, de início, que o processo administrativo de consulta, a partir de 1º de janeiro de 2022, no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), passou a ser disciplinado pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, a qual revogou a Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, ato disciplinador dessa espécie de processo vigente na época do protocolo da consulta.

7. É mister anotar, ainda, que, consoante ressalva expressamente vazada no art. 45 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021 (art. 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013), “as soluções de consulta não convalidam informações nem classificações fiscais apresentadas pelo consulente”. Posto de outro modo, em termos mais detalhados: o ato administrativo denominado Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos ou das hipóteses narradas pelo interessado na respectiva petição de consulta, limitando-se, tão somente, a apresentar a interpretação que a RFB confere aos dispositivos da legislação tributária relacionados a tais fatos ou hipóteses,

partindo da premissa de que eles efetivamente correspondem à realidade. Por conseguinte, da Solução de Consulta não decorrerão efeitos caso se constate, a qualquer tempo, que os fatos descritos não correspondem àqueles que serviram de base hipotética à interpretação apresentada.

8. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, no qual se embasa a consulta, está assim escrito (sublinhou-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.

9. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, estabelece que 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 de imóveis residenciais** localizados no País – observados os demais requisitos nele estipulados.

10. Por sua vez, a Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, ao disciplinar a isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, veio dispor, no seu art. 2º, § 11, inciso I, que ela não se aplica no caso 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 (sublinhou-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.

[...]

§ 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;

[...]

11. Todavia, a restrição à fruição da isenção ora em exame, trazida pelo dispositivo acima transcrito, foi objeto de contestações judiciais, as quais se esgotaram no Superior Tribunal de Justiça (STJ) – a matéria não possuía caráter constitucional –, o qual firmou orientação quanto à ilegalidade do inciso I do § 11 do art. 2º da Instrução Normativa nº 599, de 2005.

12. Desse modo, no ano de 2018, em vista da pacificação da jurisprudência no âmbito do STJ e a consequente inviabilidade de reversão do entendimento desfavorável à União, a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) emitiu a Nota SEI nº 48/2018/PGACET/PGFN-MF, conforme previsão do art. 2º, inciso VII, da Portaria PGFN nº 502, de 12 de maio de 2016, que dispensa a apresentação de contestação, o oferecimento de contrarrazões, a interposição de recursos, bem como a desistência dos já interpostos, da qual se transcreve o trecho a seguir:

NOTA SEI Nº 48/2018/CRJ/PGACET/PGFN-MF

DOCUMENTO PÚBLICO. AUSÊNCIA DE SIGILO.

IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA. IRPF. ISENÇÃO SOBRE O GANHO DE CAPITAL NAS OPERAÇÕES DE VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL PREVISTAS NO ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005. DESTINAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA, TOTAL OU PARCIALMENTE, À QUITAÇÃO OU AMORTIZAÇÃO DE FINANCIAMENTO DE OUTRO IMÓVEL RESIDENCIAL QUE O ALIENANTE JÁ POSSUI.

JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ EM SENTIDO DESFAVORÁVEL À FAZENDA NACIONAL. INCLUSÃO NA LISTA DE DISPENSA DE CONTESTAÇÃO E RECURSOS DE QUE TRATA O ART. 2º, VII E §§4º E 5º, DA PORTARIA PGFN Nº 502, DE 2016.

PROPOSTA DE EDIÇÃO DE ATO DECLARATÓRIO DO PGFN SOBRE A MATÉRIA. OITIVA PRÉVIA DA RFB.

(...)

15. Ante o exposto, com fulcro no art. 2º, VII, §§ 4º e 5º, III, da Portaria PGFN nº 502, de 2016, e à luz do entendimento consolidado do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, propõe-se a seguinte inclusão na lista de temas com dispensa de contestação e recursos da PGFN:

1.22 – IMPOSTO DE RENDA (IR)

IRPF. ISENÇÃO PREVISTA NO ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005. VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL COM O OBJETIVO DE QUITAR, TOTAL OU PARCIALMENTE, DÉBITO REMANESCENTE DE AQUISIÇÃO A PRAZO OU PRESTAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL JÁ POSSUÍDO PELO ALIENANTE.

RESUMO: O STJ PACIFICOU O ENTENDIMENTO NO SENTIDO DE QUE A ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA SOBRE O GANHO DE CAPITAL NAS OPERAÇÕES DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL, PREVISTA NO ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005, APLICA-SE À HIPÓTESE DE VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL POR PESSOA FÍSICA COM O OBJETIVO DE QUITAR, TOTAL OU PARCIALMENTE, DÉBITO REMANESCENTE DE AQUISIÇÃO A PRAZO OU PRESTAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL JÁ POSSUÍDO PELO ALIENANTE. RECONHECEU, PORTANTO, A ILEGALIDADE DO ART. 2º, §11, INCISO I, DA INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF Nº 599, DE 2005.

(...)

PRECEDENTES: RESP 1668268/SP; RESP 1674187/SP; RESP 1469478/SC.

(...)

13. Diante disso, foi editada a Instrução Normativa RFB nº 2.070, de 16 de março de 2022, que expressamente revogou o inciso I do § 11 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, que trata das limitações à aplicação da isenção em pauta, e incluiu o inciso III no § 10 desse artigo, que trata expressamente das situações em que a isenção é aplicável (sublinhou-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.

(...)

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

(...)

III - 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. (Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

§ 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;~~ (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

II - à venda ou aquisição de terreno;

(...)

14. Note-se que, com a revogação do inciso I do § 11 e a inclusão do inciso III no § 10 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, resta definido que a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, aplica-se 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.

15. Por fim, não será demais lembrar que, nos termos do § 2º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, **a aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.**

CONCLUSÃO

16. Tendo em vista o exposto, responde-se ao consulente que é isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóvel residencial que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, utilize o recurso para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial localizado no País já possuído pelo alienante.

À consideração do Chefe da Divisão de Impostos sobre a Renda de Pessoa Física e a Propriedade Rural (DIRPF).

Assinado digitalmente

BÁRBARA ARAUJO DE C. OLIVEIRA

Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil

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

Assinado digitalmente

NEWTON RAIMUNDO BARBOSA DA SILVA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil Chefe da Dirpf

De acordo. À consideração da Coordenadora-Geral de Tributação.

Assinado digitalmente

FABIO CEMBRANEL

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenadora da Cotir

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021. Dê-se ciência à consulente.

Assinatura digital

CLÁUDIA LÚCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA

Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenadora-Geral da Cosit