



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	166 – COSIT
DATA	7 de agosto de 2023
INTERESSADO	CLICAR PARA INSERIR O NOME
CNPJ/CPF	00.000-00000/0000-00

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Clicar para inserir ementas ou autotextos de ementas
GANHO DE CAPITAL. IMÓVEIS RESIDENCIAIS. ISENÇÃO.

O ganho de capital decorrente da venda de apenas um imóvel residencial do contribuinte pessoa física é alcançado pela isenção aplicável a imóveis residenciais, obedecidas às condições previstas na Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, e IN SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005. Em caso de aquisição de mais de um imóvel residencial, a isenção se aplica ao ganho de capital correspondente à soma dos valores aplicados nessas aquisições, atendidos os demais requisitos da norma.

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

RELATÓRIO

Trata-se de consulta a respeito da interpretação da legislação tributária federal, formulada por pessoa física, sob o rito disciplinado pela Instrução Normativa (IN) RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, vigente na data da apresentação da presente consulta.

2. O consulente relata que é proprietário de um único imóvel, o qual pretende alienar em futuro próximo e, com o produto da venda, adquirir dois ou mais imóveis residenciais.

3. Desse modo, vislumbra usufruir da isenção aplicável a operações envolvendo imóveis residenciais, prevista na Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, disciplinada pela Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, em caso de apuração de ganho de capital na venda de apenas um único imóvel residencial.

4. Expõe que, do modo como redigidos, os textos normativos mencionam literalmente venda de imóveis residenciais e aquisição de imóveis residenciais. Por isso, entende necessário esclarecimento sobre a possibilidade de aplicação dessas normas aos casos em que a venda se refira a apenas um imóvel residencial.

5. Aponta como motivo da consulta a dúvida a respeito da possibilidade de precisa interpretação da legislação aplicável, em relação à situação fática consistente na alienação de apenas um imóvel residencial, seguida da aquisição, dentro de 180 dias e com o respectivo produto, de mais de um imóvel residencial.

6. Diante do que expõe, formula os seguintes questionamentos:

6.1. Para fins de isenção do imposto de renda sobre ganho de capitais, o art. 39 da Lei nº 11.196/2005 e o art. 2º da IN SRF nº 599/2005 autorizam que o produto da venda de apenas um imóvel residencial do Consulente seja empregado na aquisição de mais de um imóvel residencial no país, desde que observado o prazo de 180 dias?

6.2. Na hipótese descrita nesta Consulta, caso o Consulente empregue o produto da venda de apenas um imóvel residencial para a aquisição de mais de um imóvel residencial no país, pode-se considerar, como parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais (§3º do art. 2º da Lei nº 11.196/2005) a soma dos valores de cada um dos imóveis residenciais adquiridos pelo Consulente no país, desde que tais imóveis sejam adquiridos dentro do prazo de 180 dias?

FUNDAMENTOS

7. O presente processo de consulta tem seu regramento básico estatuído nos arts. 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e nos arts. 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. Sua regulamentação deu-se por meio do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011.

8. No âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), a matéria está normatizada pela Instrução Normativa (IN) RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, que revogou a Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, vigente na data da apresentação da presente consulta.

9. Cumpre ainda destacar que o processo de consulta se destina à elucidação quanto à interpretação de dispositivos da legislação tributária, diante de dúvida quanto à sua aplicação a fato concreto. Não se destina, portanto, à convalidação de atos praticados, nem de quaisquer das afirmativas do consulente, pois isso implicaria em análise de matéria probatória, o que é incompatível com o instituto da consulta.

10. O assunto em análise diz respeito ao benefício previsto nas normas a seguir.

10.1 Lei nº 11.196, de 2005:

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.

10.2. Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005:

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.*

§ 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.*

(...)

§ 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.*

(...)

§ 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.*

(...)

§ 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.*

(...)

11. Para abordagem da questão da consulta, cumpre destacar na descrição da hipótese, a par de outros requisitos, a previsão sobre a ocorrência de operações de alienação e de aquisição de imóveis residenciais. Nos respectivos textos, empregaram-se de forma genérica as referências a ditas operações.

12. No texto do **caput** do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, prevê-se a “venda de imóveis residenciais”, o que foi reproduzido pelo art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005. O texto visa abarcar de maneira ampla, as possíveis situações fáticas trazidas pela realidade. Desse modo, a ele devem se amoldar quaisquer quantidades, inclusive o caso de apenas um imóvel residencial.

13. Cite-se também o teor do §1º do mesmo art. 39 da citada Lei, reproduzido na Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005. Esse texto prevê, no bojo da regra contida no **caput**, situação contemplando a venda de mais de um imóvel. Isso corrobora a abrangência da hipótese, alcançando de modo genérico qualquer quantidade de imóveis, inclusive a unidade.

14. Outro aspecto desse benefício diz respeito aos requisitos relacionados às operações de aquisição e respectivos bens. Nesse ponto, a isenção alcança o total dos valores aplicados na aquisição de imóveis residenciais, desde que o respectivo recurso constitua produto da anterior alienação, com obediência dos requisitos estabelecidos. Empregou-se na redação a mesma generalidade analisada anteriormente.

CONCLUSÃO

15. Com base nos fundamentos expostos, responde-se ao consulente que:

a) O ganho de capital decorrente da venda de apenas um imóvel residencial do contribuinte pessoa física é alcançado pela isenção aplicável a imóveis residenciais, obedecidas às condições previstas na Lei nº 11.196, de 2005, e Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005.

b) Em caso de aquisição de mais de um imóvel residencial, a isenção se aplica ao ganho de capital correspondente à soma dos valores aplicados nessas aquisições, atendidos os demais requisitos da norma. Dito de outra forma, na hipótese do consulente empregar o produto da venda de apenas um imóvel residencial para aquisição de mais de um imóvel residencial no país, é considerada parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais, a soma dos valores de cada um dos imóveis residenciais adquiridos, observado o prazo legal para essa aquisição, que é de cento e oitenta dias.

À consideração do Chefe da Disit/SRRF02

Assinado digitalmente

JANSEN DE LIMA BRITO

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

ALDENIR BRAGA CHRISTO

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Chefe da Disit/SRRF02

De acordo. Encaminha-se 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. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021. Dê-se ciência ao consulente.

Assinado digitalmente

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador-Geral de Tributação