



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	224 – COSIT
DATA	25 de setembro de 2023
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 EM CONSTRUÇÃO OU NA PLANTA.

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 em construção ou na planta localizado no País.

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.

Assunto: Processo Administrativo Fiscal

Não produz efeito a consulta que versar sobre fato disciplinado em ato normativo, publicado antes de sua apresentação.

Dispositivos legais: Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, art. 52, inciso V; Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011, art. 94, inciso V; Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, art. 27, inciso VII.

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”, questionando sobre a interpretação da legislação do imposto de renda sobre a pessoa física (IRPF), quanto à tributação dos ganhos de capitais em operações de compra e venda de imóveis, com a seguinte “DESCRIÇÃO DETALHADA DA QUESTÃO” (destaques no original):

Situação A) A requerente, em janeiro de 2020, interessou-se na compra da unidade de apartamento n. XXX da Torre XXX e garagem n. XXX integrantes do empreendimento “XXX”, localizado no Município de XXX, ainda na planta, sob número de incorporação

*R.XXX. da matr. XXX do RI de XXX, com previsão de conclusão da obra e entrega para maio/2024. Em fevereiro de 2020 assinou o compromisso de compra e venda do referido imóvel e em maio de 2021 efetuou o contrato de financiamento do imóvel junto ao Bando(SIC) XXX. Ainda em 2020, a requerente iniciou a divulgação de venda do imóvel matriculado no RI sob os números YYY, YYY e YYY, que consiste em um apartamento com garagem e hobby box localizado na cidade de YYY, devidamente declarado em suas declarações anuais à Receita Federal com o objetivo de arrecadar dinheiro para quitar parte da obrigação assumida na compra do primeiro imóvel. Essa sempre foi a sua intenção: vender o apartamento de YYY para conseguir comprar um apartamento mais próximo à sua cidade de residência atual (ZZZ). No entanto, apesar de já ter a pretensão de venda em 2020, foi apenas neste mês de outubro do corrente ano que a requerente conseguiu negociar a venda do apartamento situado na cidade de YYY, ainda em processo de finalização. **É importante registrar que o imóvel situado em XXX, objeto da compra pela requerente, ainda não teve o seu registro imobiliário formalizado perante o RI, pois a requerente aguarda a formalização do registro pela Construtora em conjunto com o Banco XXX, visto que se trata de empreendimento na planta decorrente de incorporação imobiliária financiado pelo Banco XXX. Ou seja, o imóvel, apesar da existência do compromisso de compra e venda anterior, ainda não existe no mundo jurídico, uma vez que ainda não possui matrícula imobiliária individualizada.***

Situação B) *A requerente também colocou à venda o apartamento matriculado sob o n. ZZZ que possui na cidade de ZZZ. Se a requerente conseguir vender este imóvel nos próximos 30 dias, pretende adquirir uma casa no prazo de 180 dias da venda do apartamento situado em YYY. Para adquirir a casa, a requerente desistiria de quitar o financiamento do imóvel situado em XXX, conforme relatado na “hipótese A” acima, e utilizaria o produto da venda tanto do imóvel matrículas n. YYY, YYY e YYY situado em YYY como do apartamento matrícula n. ZZZ situado em ZZZ para a compra da Casa.*

2. A consulente aponta como “FUNDAMENTAÇÃO LEGAL” o “Art. 39 da Lei n. 11.196 de 21 de novembro de 2005 e art. 2º da Instrução Normativa SRF n. 599 de 28 de dezembro de 2005” e alguns julgados do Superior Tribunal de Justiça (“RECURSO ESPECIAL Nº 1.469.478 – SC” e “RECURSO ESPECIAL N' 1.668.268 – SP”).

3. Por fim, a título de “QUESTIONAMENTOS”, a consulente formula as seguintes indagações:

1) Na hipótese “A” relatada acima: a requerente fica isenta do Imposto de Renda sobre o lucro da venda do imóvel localizado em YYY matriculado no RI sob os números YYY, YYY e YYY se utilizar o lucro desta venda para quitar parcialmente o financiamento assumido para a compra da unidade de apartamento n. XXX da Torre XXX e garagem n. XXX integrantes do empreendimento “XXX”, localizado no Município de XXX, ainda na planta, sob número de incorporação R. XXX. da matr. XXX do RI de XXX?

2) Na hipótese “B” relatada acima: a requerente fica isenta do pagamento do Imposto de Renda sobre o lucro da venda tanto do imóvel matriculado sob o n. ZZZ situado em ZZZ como também ficaria isenta do imposto sobre o lucro da venda do imóvel matriculado sob os ns. YYY, YYY e YYY situado na cidade de YYY?

FUNDAMENTOS

4. Cumpre registrar que a Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, vigente na época em que protocolada a consulta, foi revogada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, a qual passou a regular o processo de consulta sobre interpretação da legislação tributária e aduaneira no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), a partir de 1º de janeiro de 2022, em substituição àquela Instrução Normativa.

5. Observe-se 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.

6. Inicialmente, transcreve-se a legislação que regula a matéria objeto da consulta (destacou-se):

Lei nº 11.196, de 21 de novembro 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.

.....

Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro 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.

§ 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; e (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

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 - (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

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. Para fins de análise do primeiro questionamento da consultante, observe-se que ela informa que realizou a venda de “um apartamento com garagem e hobby box localizado na cidade de YYY, com a finalidade de “utilizar o lucro desta venda para quitar parcialmente o financiamento assumido para a compra da unidade de apartamento n. XXX da Torre XXX e garagem n. XXX integrantes do empreendimento ‘XXX’, localizado no Município de XXX, ainda na planta”. Esta Coordenação-Geral de Tributação (Cosit), por meio da Solução de Consulta Cosit nº 17, de 20 de abril de 2022, manifestou seu entendimento, **em situação semelhante**, conforme se transcreve abaixo (destaques do original):

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.*

[...]

FUNDAMENTOS

(...)

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.*

[...]

8. O primeiro questionamento da consulente distingue-se do da Solução de Consulta Cosit nº 17, de 2022, apenas porque o imóvel cujo financiamento ela pretende quitar ainda se encontra na planta.

9. Conjugando a referida Solução de Consulta com o inciso II do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, segundo o qual a isenção em pauta aplica-se “à venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta”, é lícito inferir que, de forma correlacionada, 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 **em construção ou na planta** localizado no País.

9.1. Essa orientação consta no trecho abaixo reproduzido da questão nº 557 da edição de 2023 da publicação anual da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) denominada Perguntas e Respostas - Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (“Perguntão”), a qual está disponível no site da RFB (www.gov.br/receitafederal), em Assuntos, Meu Imposto de Renda, Serviços, Perguntão, ou diretamente no *link* posto antes da transcrição do texto, acessado em 25.09.2023 (negrito no original, sublinhas acrescidas):

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/perguntas-e-respostas/dirpf/pr-irpf-2023/view>

Pergunta 557

[...]

A isenção aplica-se, inclusive:

I - aos contratos de permuta de imóveis residenciais, com torna;

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

III – à hipótese de venda de imóvel residencial cujo produto seja utilizado para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante, mesmo na hipótese de imóvel em construção ou na planta.

10. Quanto ao segundo questionamento da consulente (utilizar “o produto da venda tanto do imóvel matrículas n. YYY, YYY e YYY situado em YYY como do apartamento matrícula n. ZZZ” para “adquirir uma casa”), cumpre fazer as considerações a seguir.

11. O processo administrativo de consulta relativo à interpretação da legislação tributária e aduaneira, no âmbito da RFB, está disciplinado no Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, arts. 46 a 53, na Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, arts. 48 e 49, na Lei nº 11.457, de 16 de março de

2007, art. 25, inciso II e § 3º, no Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011, arts. 88 a 102 e na Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021 (com vigência a partir de 1º de janeiro de 2022), a qual revogou a Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013, ato regulamentador vigente na época em que protocolada a consulta.

12. Essa espécie de processo configura uma via de orientação administrativa assaz específica, se comparada aos demais instrumentos de assistência que a RFB oferece ao contribuinte, no intuito de orientá-lo no cumprimento de suas obrigações. Isso porque peculiares efeitos legais decorrem da consulta – entre eles a suspensão do prazo previsto para o pagamento do tributo e a proibição de se instaurar procedimento fiscal em face do seu autor. Em razão dessas particularidades, a legislação antes referida estabelece rigorosos requisitos para a apresentação da consulta, os quais, se não cumpridos, implicam a declaração da sua **ineficácia**.

13. Dentre as hipóteses que acarretam a declaração de ineficácia da consulta, destacam-se as abaixo transcritas, conforme disposições da legislação que regula a matéria (destacou-se):

Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972

Art. 52. Não produzirá efeito a consulta formulada:

[...]

V - quando o fato estiver disciplinado em ato normativo, publicado antes de sua apresentação;

[...]

.....
Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011

Art. 94. Não produzirá qualquer efeito a consulta formulada (Decreto nº 70.235, de 1972, art. 52):

[...]

V - quando o fato estiver disciplinado em ato normativo, publicado antes de sua apresentação;

[...]

.....
Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021

Art. 27. Não produz efeitos a consulta formulada:

[...]

VII - sobre fato disciplinado em ato normativo publicado na Imprensa Oficial antes de sua apresentação;

[...]

14. Na Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013, o disposto no art. 27, inciso VII, da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, supratranscrito, constava no art. 18, inciso VII.

15. O segundo questionamento da consulente enquadra-se nessa situação de ineficácia, pois se trata da aplicação direta do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005 (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.

§ 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.

[...]

§ 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.

[...]

CONCLUSÃO

16. Ante o exposto, conclui-se que:

a) 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 em construção ou na planta localizado no País;

b) não produz efeito a consulta que versar sobre fato disciplinado em ato normativo, publicado antes de sua apresentação.

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 de Tributação, para aprovação.

Assinatura digital

GUSTAVO ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA

Auditor-Fiscal da RFB

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.

Assinatura digital

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador-Geral de Tributação