



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	264 – COSIT
DATA	30 de outubro 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. ÚNICO IMÓVEL. REQUISITOS PARA A ISENÇÃO.

Está isento do imposto sobre renda o ganho de capital auferido na alienação do único imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até quatrocentos e quarenta mil reais, desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos, conforme previsto no art. 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995.

A isenção prevista no dispositivo acima mencionado aplica-se ao ganho de capital decorrente da alienação de qualquer bem imóvel, independentemente de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, ser residencial, comercial ou de lazer, e estar localizado em zona urbana ou rural, conforme disposto no art. 29, § 1º, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001. E ainda, para efeito de aplicação dessa isenção, cada matrícula no registro de imóveis corresponderá a um único imóvel.

De outro lado, tal benefício fiscal não poderá ser usufruído pelo titular de único imóvel alienado com ganho de capital, no caso dele ter alienado qualquer outro bem imóvel nos últimos cinco anos, independentemente de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, ser residencial, comercial ou de lazer, e estar localizado em zona urbana ou rural.

Dispositivos Legais: Constituição Federal de 1988, art. 150, § 6º; Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, Código Tributário Nacional (CTN), arts. 97, inciso VI, 111, inciso II, e 176; Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018) aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, art. 133, inciso II; Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, art. 23; Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 176, § 1º, inciso I; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, art. 29, § 1º, inciso I.

RELATÓRIO

O consulente acima qualificado, pessoa física, informa que é estudante e formula consulta à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) acerca da legislação relativa ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF) no tocante à tributação de ganho de capital na alienação de imóveis.

2. Informa que assinou contrato de venda do seu apartamento em janeiro de 2022 por R\$ 240 mil, e que na data era seu único imóvel. Na transação, segundo suas contas, obteve um ganho de capital de R\$ 16.523,95. Acrescenta que possuía uma vaga de garagem avulsa, com matrícula distinta, embora no mesmo prédio do apartamento, vendida em março de 2021, sem ganho de capital (valor de venda de R\$13.900,00 e de aquisição de R\$15.299,30).

3. Cita o art. 23 da Lei 9.250, de 26 de dezembro 1995, e o art. 133, incisos II e V, do Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, que versam sobre isenção do imposto sobre a renda no ganho de capital de alienação de único imóvel que o titular possua, cujo valor seja de até R\$ 440.000,00, desde que não tenha sido realizada outra alienação nos últimos cinco anos.

4. Por fim, descreve o cerne da sua dúvida:

*Na data da alienação, o apartamento era meu único imóvel e o valor de venda foi inferior aos R\$440.000,00. Todavia, tenho dúvida se a alienação da vaga de garagem, ocorrida no ano anterior em 2021, é impeditiva da concessão do benefício, **pois trata-se de imóvel não residencial**, não obtive ganho de capital em sua venda e tampouco gozei de algum benefício de isenção quando da alienação. Não seria esse o intuito da norma, conforme consta no **inciso V do mesmo artigo 133 do RIR** (Decreto 9.850/2018) ao trazer que o benefício da isenção do imposto no ganho de capital somente pode ser concedido a cada cinco anos? (Grifou-se).*

5. Diante do exposto, apresenta o seguinte questionamento:

1) Dada a situação descrita, estou isento de pagar o Imposto de renda no ganho de capital auferido na alienação do apartamento?

FUNDAMENTOS

6. O 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. No âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) a matéria está normatizada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 09 de dezembro de 2021.

7. Cumpre alertar 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 da consulente, pois isso implicaria em análise de matéria probatória, o que é incompatível com o instituto da consulta.

8. Dito isso, considera-se que a consulta deduzida na inicial atende aos requisitos de admissibilidade previstos na IN RFB nº 2.058, de 2021, razão por que é eficaz e deve ser solucionada.

9. O art. 133 do RIR/2018 dispõe:

Art. 133. Fica isento do imposto sobre a renda o ganho de capital auferido na (Lei nº 9.250, de 1995, art. 22 e art. 23 ; e Lei nº 11.196, de 2005, art. 39) :

I - alienação de bens e direitos de pequeno valor, cujo preço unitário de alienação, no mês em que esta se realizar, seja igual ou inferior a:

a) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), na hipótese de alienação de ações negociadas no mercado de balcão; e

b) R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), nas demais hipóteses;

II - alienação do único imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), desde que não tenha sido realizada outra alienação nos últimos cinco anos; e

III - venda de imóveis residenciais por pessoa física residente no País, desde que o alienante, no prazo de cento e oitenta dias, contado da data da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º O limite a que se refere o inciso I do caput será considerado em relação (Lei nº 9.250, de 1995, art. 22, parágrafo único):

I - ao bem ou ao direito ou ao valor do conjunto dos bens ou dos direitos da mesma natureza, na hipótese de alienação de diversos bens, alienados no mesmo mês;

II - à parte de cada condômino, na hipótese de bens em condomínio; e

III - a cada um dos bens ou dos direitos possuídos em comunhão e ao valor do conjunto dos bens ou dos direitos da mesma natureza, alienados no mesmo mês, na hipótese de sociedade conjugal.

§ 2º Para fins do disposto no inciso I do § 1º, consideram-se bens ou direitos da mesma natureza aqueles que guardem as mesmas características entre si, tais como:

I - automóveis e motocicletas;

II - imóvel urbano e terra nua; e

III - quadros e esculturas.

§ 3º O limite a que se refere o inciso II do caput será considerado em relação:

I - à parte de cada condômino, na hipótese de bens em condomínio; e

II - ao imóvel havido em comunhão, na hipótese de sociedade conjugal.

§ 4º Para fins do disposto no inciso III do caput (Lei nº 11.196, de 2005, art. 39, § 1º ao § 5º) :

I - na hipótese de venda de mais de um imóvel, o prazo de cento e oitenta dias será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à primeira operação;

II - a aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada;

III - na hipótese de aquisição de mais de um imóvel, a isenção será aplicada ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais; IV - a inobservância às condições estabelecidas importará em exigência do imposto sobre a renda com base no ganho de capital, acrescido de:

a) juros de mora, calculados a partir do segundo mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

b) multa, de mora ou de ofício, calculada a partir 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 que trata o inciso III do caput ; e

V - o contribuinte somente poderá usufruir do benefício uma vez a cada cinco anos.

Grifou-se.

10. Inicialmente, destaca-se que a dúvida passível de ser esclarecida no âmbito da solução de consulta relaciona-se ao inciso II do **caput** do artigo acima transcrito. Veja-se que o consulente esclarece que alienou dois imóveis, com matrículas distintas no registro de imóveis, entre os anos de 2021 e 2022.

10.1 O primeiro, trata-se de uma garagem de valor inferior a R\$ 20 mil, o que o coloca na abrangência do inciso I do caput do art. 133 do RIR/2028, alienação de bens e direitos de pequeno valor. Porém, o consulente não tem dúvidas em relação a este quesito, apenas esclarece que, tendo vendido o bem por valor inferior ao da aquisição, não gozou de qualquer isenção prevista legalmente.

10.2 O segundo é um imóvel residencial, mas cuja situação não guarda liame com a isenção prevista no inciso III do caput do art. 133 do RIR, visto que o consulente não menciona a aquisição de um novo imóvel residencial com o produto da venda do antigo. É importante frisar este ponto, já que o interessado parece fazer uma confusão, citando o inciso V do § 4º do referido art. 133 - “o contribuinte somente poderá usufruir do benefício uma vez a cada cinco anos” - como se fosse um inciso do caput. Todavia, o § 4º e seus incisos reproduzem o que vem estipulado na Lei de regência da matéria, que trata especificamente do caso em que o alienante de imóveis residenciais localizados no País adquire outros imóveis residenciais localizados no País, no prazo de cento e oitenta dias, conforme a seguir demonstrado:

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.

Grifou-se.

11. Remanesce, portanto, uma única dúvida sujeita a deslinde por esta solução de consulta: se o interessado faz jus à isenção do imposto sobre a renda sobre o ganho de capital auferido na alienação do seu imóvel residencial, visto que o valor de alienação foi inferior a R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), e o outro imóvel vendido em prazo inferior a cinco anos não era residencial. Em outras palavras, a dúvida é se o inciso II do art. 133 do RIR/2018 refere-se a imóvel residencial ou a qualquer imóvel.

12. Registre-se que, conforme disposto no art. 150, § 6º, da Constituição Federal de 1988, e nos arts. 97, inciso VI, 111, inciso II, e 176 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, - Código Tributário Nacional (CTN), a isenção, forma de exclusão do crédito tributário, é decorrente de disposição expressa em lei específica e deve ser interpretada literalmente:

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

I – (...)

II - outorga de isenção;

III – (...)

13. O mencionado inciso II do art. 133 do RIR/2018 apenas regulamenta o que vem redigido no art. 23 da Lei nº 9.250, de 1995:

TRIBUTAÇÃO DOS GANHOS DE CAPITAL DAS PESSOAS FÍSICAS

*Art. 23. Fica isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação do **único imóvel** que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), **desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.***

Grifou-se.

14. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei dos Registros Públicos, estabelece o seguinte:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

*I - **cada imóvel terá matrícula própria**, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022); Grifou-se.*

14.1. O dispositivo supratranscrito determina que “cada imóvel terá matrícula própria”, o que permite inferir que cada matrícula corresponderá a um imóvel.

15. O consulente, portanto, por ocasião da alienação de seu apartamento residencial, havia sido proprietário de um segundo imóvel no ano anterior, com matrícula específica, em desconformidade com o exigido pela legislação do imposto sobre a renda para fins da isenção prevista no art. 23 da Lei nº 9.250, de 1995, considerando-se a interpretação literal da Lei.

16. Como se pode observar, a definição de imóvel residencial trazida pelo interessado é para fins da isenção do imposto sobre a renda prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005. De outra parte, a isenção prevista no art. 23 da Lei nº 9.250, de 1995 (alienação do único imóvel), aplica-se ao ganho de capital decorrente da alienação de **qualquer bem imóvel**, independentemente de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, ser residencial, comercial ou de lazer, e estar localizado em zona urbana ou rural, conforme disposto no art. 29, § 1º, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, que dispõe “sobre a apuração e tributação de ganhos de capital nas alienações de bens e direitos por pessoas físicas”.

CONCLUSÃO

17. Diante do exposto, conclui-se que a isenção prevista no art. 23 da Lei nº 9.250, de 1995, não se aplica ao ganho de capital porventura apurado pelo interessado na alienação de seu apartamento residencial, por ter realizado outra alienação de imóvel de sua propriedade – uma garagem com matrícula específica no Registro de Imóveis - em prazo inferior a cinco anos.

À consideração do chefe da Disit.

Assinado digitalmente
LADISLAU BATISTA DE OLIVEIRA FILHO
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador da Cotir.

Assinado digitalmente
ALDENIR BRAGA CHRISTO
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Divisão de Tributação da SRRF02

De acordo. Ao Coordenador-Geral da Cosit para aprovação.

Assinado digitalmente
GUSTAVO ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA
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. 43 da IN RFB nº 2.058, de 2021. Dê-se ciência ao interessado.

Assinado digitalmente
RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador-Geral da Cosit