



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO

SOLUÇÃO DE CONSULTA	99.004 – COSIT
DATA	14 de março de 2024
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.

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.

SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 17, DE 20 DE ABRIL DE 2022.

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

A pessoa física, acima qualificada, formula consulta à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) acerca do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (IRPF) incidente sobre o ganho de capital na alienação de imóveis.

2 Informa que adquiriu um imóvel por R\$ 1.520.000,00 em 27 de maio de 2019, conforme escritura lavrada nesta data, mas, como não contava com todos os recursos, precisou fazer um empréstimo e vender outro imóvel, por R\$ 1.620.000,00 no dia 20 de dezembro de 2021.

3 Pergunta, então, se a venda do imóvel com o intuito de complementar o pagamento de financiamento de outro imóvel adquirido anteriormente é isenta do IRPF apurado sobre o ganho de capital de que trata a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

FUNDAMENTOS

4 Inicialmente, cabe esclarecer que a Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos apresentados pela pessoa jurídica interessada, uma vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária conferida a tais fatos, partindo da premissa de que há conformidade entre os fatos narrados e a realidade factual. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações, interpretações, classificações ou ações procedidas da consultante e não gera qualquer efeito caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos, adequadamente, os fatos, aos quais, em tese, aplica-se a solução de consulta.

5 O escopo da Solução de Consulta é limitado e se restringe a fornecer ao sujeito passivo a interpretação adotada pela RFB para determinada norma tributária que discipline situações por ele enfrentadas e cujo sentido não lhe seja claro, em decorrência de ambiguidade ou obscuridade, produzindo efeitos legais de proteção ao contribuinte que a formula.

6 Da leitura da descrição dos fatos e da indicação da fundamentação legal, é possível inferir que a dúvida trata da hipótese de isenção do IRPF apurado sobre o ganho de capital na venda de imóvel residencial para a aquisição de outro imóvel situado no país em 180 dias, conforme previsão contida no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005.

7 A transação envolveu a venda de um imóvel e utilização do valor recebido na quitação de financiamento atrelado à aquisição de outro imóvel comprado mais de 2 anos antes.

8 À época da formalização da consulta, 09 março de 2022, a redação vigente do inciso I do § 11 do art. 2º da Instrução Normativa RFB nº 599, de 28 de dezembro de 2005, vedava a aplicação da isenção na situação descrita, embora já houvesse a Nota SEI nº 48/2018/CRJ/PGACET/PGFN-MF, de 06 de agosto de 2018, solicitando a oitiva da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, quanto à conveniência de edição de ato normativo no sentido de inclusão da matéria na lista de dispensa de contestação e recursos de que trata o art. 19, inciso II, da Lei nº 10.522, de 2002, c/c o art. 5º do Decreto nº 2.346, de 1997 e o art. 2º, VII e §§4º e 5º, da Portaria PGFN nº 502, de 2016.

Nota SEI nº 48/2018/CRJ/PGACET/PGFN-MF, de 2018

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.

9 Em função da Nota SEI-MF citada, a Instrução Normativa RFB nº 2.070, de 16 de março de 2022, 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:

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;

[...]

10 A dúvida objeto da presente consulta já foi analisada pela RFB por meio da Solução de Consulta Cosit nº 17, de 20 de abril de 2022, e cuja íntegra encontra-se disponível na página da RFB na internet. Os fundamentos e conclusão estão parcialmente reproduzidos a seguir:

SC Cosit nº 17, de 2022

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 conseqüente 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.

11 Diante de todo o exposto pela SC nº 17, de 2022, pode-se esclarecer à consulente que para que a pessoa física seja beneficiária da isenção total prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, é necessário que haja a utilização total do produto da venda de imóvel residencial na quitação do financiamento do imóvel residencial adquirido anteriormente, e desde que a utilização dos valores da venda no imóvel adquirido se dê dentro do prazo de 180 dias da celebração do contrato de venda. No caso de aplicação apenas de parte do valor da venda dentro do prazo de 180 dias na quitação do financiamento do imóvel residencial anteriormente adquirido, haverá a tributação do ganho de capital na proporção da parcela da venda não utilizada nesses termos.

12 Cabe à consulente analisar tais informações, pois não foram descritos os detalhes da utilização do valor recebido pela venda do imóvel em 2021 (R\$ 1.620.000,00) na quitação do saldo devedor do financiamento do imóvel adquirido em 2019, que foi comprado por R\$ 1.520.000,00, valor inferior ao do imóvel vendido.

13 Por fim, cabe lembrar o § 5º do art. 2º da IN RFB nº 599, de 2005, que dispõe, no caso específico, que a contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata esta consulta 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.

14 Considerando que, nos termos do art. 33, inciso I, da IN RFB nº 2.058, de 2021, a Solução de Consulta, a partir da data de sua publicação, tem efeito vinculante no âmbito da RFB, e que, de acordo com o seu art. 34, as consultas com mesmo objeto serão solucionadas por meio de Solução de Consulta Vinculada, proponho a vinculação da presente consulta à Solução de Consulta Cosit nº 17, de 2022.

Art. 33. As soluções de consulta proferidas pela Cosit, a partir da data de sua publicação:

I - têm efeito vinculante no âmbito da RFB; e

II - respaldam o sujeito passivo que as aplicar, ainda que não seja o respectivo consulente, desde que se enquadre na hipótese por elas abrangida, sem prejuízo da verificação de seu efetivo enquadramento pela autoridade fiscal em procedimento de fiscalização.

Art. 34. Caso exista solução de consulta com o mesmo objeto de consulta formulada, pendente de análise, esta será solucionada por meio de solução de consulta vinculada, proferida pelas Disit ou pelas Coordenações de área da Cosit.

§ 1º Considera-se Solução de Consulta Vinculada aquela que reproduz o entendimento constante de solução de consulta proferida pela Cosit.

§ 2º A vinculação a que se refere esta Seção será realizada somente à solução de consulta publicada a partir de 17 de setembro de 2013.

CONCLUSÃO

15 Com base em todo o exposto, soluciona-se a presente consulta, respondendo ao consulente que é isento do imposto sobre a renda o ganho de capital 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 de venda, 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. A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

À Chefia da Divisão de Tributação da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 5ª Região Fiscal.

Assinatura digital

ROGÉRIO LEAL REIS

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), para aprovação.

Assinatura digital

MILENA REBOUÇAS NERY MONTALVÃO

Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da Disit05

ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a Solução de Consulta e declaro sua vinculação à SC Cosit nº 17, de 2022. Publique-se nos termos do art. 43 da IN RFB nº 2.058, de 2021. Dê-se ciência ao consulente.

Assinatura digital

GUSTAVO ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA

Auditor-Fiscal da RFB

Coordenador da Cotir