



# Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

## PROCESSO

SOLUÇÃO DE  
CONSULTA

281 – COSIT

DATA

25 de outubro de 2024

INTERESSADO

CNPJ/CPF

### **Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF**

ISENÇÃO. GANHO DE CAPITAL NA VENDA DE IMÓVEL. BENEFÍCIO DA LEI Nº 11.196, DE 2005. SOCIEDADE CONJUGAL.

A alienação de imóvel - recebido em doação com cláusula de incomunicabilidade - por cônjuge casado sob o regime da comunhão parcial de bens, antes de decorrido o prazo de cinco anos, da venda - com fruição de isenção do IRPF sobre o ganho de capital de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, - de outro imóvel recebido por herança, com cláusula de incomunicabilidade, pelo outro cônjuge, poderá realizar-se com o benefício da mesma isenção.

A fruição do benefício é condicionada à aplicação do produto da venda por alienante, no prazo de cento e oitenta dias contado da celebração do respectivo contrato, na aquisição de imóvel residencial localizado no País.

A existência de parcela comum no custo de aquisição, em função de acréscimos decorrentes de reformas ou outras incorporações em quaisquer dos imóveis alienados, impede a utilização da referida isenção na segunda alienação, se esta ocorrer em período inferior a cinco anos da primeira.

**Dispositivos legais:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), art. 1.659, inciso I; 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

A pessoa física supra identificada formula consulta, na forma da Instrução Normativa (IN) RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, sobre interpretação da legislação tributária que rege a isenção do Imposto sobre a Renda de Pessoa Física (IRPF) devido sobre o ganho de capital na alienação de imóvel residencial de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

2 Alega que o dispositivo normativo em questão estabeleceu a possibilidade de isenção do IRPF referente ao ganho de capital para o vendedor de um imóvel, se, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato, o valor da venda for utilizado para a aquisição de outro imóvel residencial.

3 Pondera que, conforme regras e condições do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, o contribuinte somente poderá usufruir do benefício 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.

4 Descreve uma situação na qual o cônjuge (marido), casado sob o regime de comunhão parcial de bens, vende um imóvel recebido por herança, com cláusula de incomunicabilidade, beneficiando-se da referida isenção do IRPF por ter empregado o produto da venda na compra de outro imóvel dentro do prazo de 180 dias.

5 Afirma que o outro cônjuge (esposa) possui outro imóvel recebido por doação com cláusula de incomunicabilidade, e indaga:

*1) A (sic) cônjuge poderá usufruir do benefício de isenção de IR, caso adquira outro imóvel dentro do prazo de 180 dias, quando da venda do imóvel, independentemente de que a compra e venda dos 2 imóveis estejam dentro do mesmo período de 5 anos?*

*2) Se as 2 operações distintas de compra e venda dos cônjuges ocorrerem em prazo inferior a 5 anos é possível que ambos gozem do benefício de isenção do IR no ganho de capital na alienação de bens, caso no prazo de 180 dias, cada um aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais, sendo um dos imóveis recebido como herança e outro recebido como doação, ambos com cláusula de incomunicabilidade?*

## FUNDAMENTOS

6 Inicialmente, cabe destacar que a Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos apresentados pela Consulente, já que se limita a apresentar a interpretação de dispositivo da legislação tributária conferida a tais fatos, tendo como premissa de que há conformidade entre os fatos narrados e a realidade.

7 Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações, interpretações, ações ou situações jurídico-tributária informadas pela Consulente 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, ficando sob sua inteira responsabilidade a verificação do fato e a correta aplicação do entendimento proferido.

8 Os processos administrativos de consulta sobre interpretação da legislação tributária relativos aos tributos administrados pela RFB são atualmente disciplinados pela Instrução

Normativa (IN) RFB nº 2.058, de 2021, ato normativo a partir do qual é avaliado o cumprimento dos requisitos formais e materiais dos questionamentos formulados.

9 As duas dúvidas da consulente podem ser resumidas em uma única: enquadra-se na isenção do IRPF prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, a venda de imóvel recebido por doação, com cláusula de incomunicabilidade, por um cônjuge casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em prazo inferior a cinco anos da venda pelo outro cônjuge de outro imóvel recebido por herança, com cláusula de incomunicabilidade, que já havia se aproveitado da mesma isenção?

10 Essa isenção está prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, e regulamentada no art. 2º da IN SRF nº 599, de 2005, conforme a seguir:

*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.*

...

*§ 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.*

11 Com relação à aplicação das regras dessa isenção à venda de imóvel por cônjuge na constância de regime parcial de comunhão de bens, a publicação anual da RFB denominada Perguntas e Respostas do IRPF assim orienta na resposta à pergunta 601 da edição 2023:

#### **ALIENAÇÕES EFETUADAS PELOS CÔNJUGES**

**601 — Como devem ser consideradas as alienações efetuadas pelos cônjuges, para fins de tributação dos ganhos de capital?**

*As transações efetuadas na constância da sociedade conjugal em regime de comunhão universal ou parcial de bens comuns têm o seguinte tratamento, para efeito de tributação: cada cônjuge deve considerar 50% do ganho de capital. Opcionalmente o total do ganho de capital pode ser tributado por um dos cônjuges, exceto quando se tratar de bens incomunicáveis, caso em que cada um deve tributar o valor que lhe cabe. (grifado)*

**Atenção:**

*Nas alienações de bens comuns, decorrentes do regime de casamento, o ganho de capital é apurado em relação ao bem como um todo. Apenas a tributação do ganho apurado é que deve ser feita na razão de 50% para cada cônjuge ou, opcionalmente, 100% em um dos cônjuges.*

*(Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, art. 22)*

12 Tratando-se de bens comunicáveis, independentemente dos motivos, a apuração e tributação do ganho de capital devem ser feitas pelo cônjuge alienante, mesmo na constância do regime de casamento de comunhão total ou parcial de bens.

13 Embora trate de outro tipo de não incidência do IRPF sobre o ganho de capital (art. 29, inciso I, da IN SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001), a Solução de Consulta DISIT/SRRF-9ª RF nº 465, de 9 de dezembro de 2009, examinou os reflexos da comunicabilidade de bens alienados por cônjuges casados sob o regime da comunhão parcial de bens da seguinte forma:

*ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF*

*GANHO DE CAPITAL. ÚNICO IMÓVEL.*

*O bem recebido por doação, na constância do casamento, está excluído da comunhão. Sendo este o único imóvel que o titular possua, cujo valor na alienação seja de até R\$ 440.000,00, o ganho de capital auferido é isento do imposto de renda, desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.*

*Dispositivos Legais: Lei nº 9.250, de 1995, art. 23 e Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), arts. 1.658 e 1.659.*

...

*FUNDAMENTOS*

*A Lei nº 9.250, de 1995, em seu art. 23 estabelece:*

*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.*

*Verifica-se que a consulente efetuou a alienação de um imóvel que foi recebido por doação de suas filhas. Sendo casada sob o regime de comunhão parcial de bens, comunicam-se os bens que sobrevierem ao casal, na constância do casamento, conforme dispõe o art. 1.658 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002). No entanto, há algumas exceções, como vemos no art. 1.659, I do mesmo Código Civil:*

*Art. 1.659. Excluem-se da comunhão:*

*I – Os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, **por doação** ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar;*

*(...) (grifos acrescentados)*

*Portanto, os bens recebidos por doação são comunicáveis, o que faz com que o imóvel doado pelas filhas à consulente pertença apenas a ela, e não ao marido. Se, como declara a interessada, quando da ocorrência da alienação não havia outro imóvel de sua propriedade, o valor recebido foi inferior a R\$ 440.000,00 e não foi*

*realizada outra alienação nos últimos cinco anos, o ganho de capital apurado é isento do Imposto de Renda.*

14. Nesse mesmo sentido está o entendimento firmado na Solução de Consulta Cosit nº 642, de 27 de dezembro de 2017:

*ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF*

*ISENÇÃO DE IMPOSTO SOBRE A RENDA PESSOA FÍSICA. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS. BENEFÍCIO DA LEI Nº 11.196, DE 2005. SOCIEDADE CONJUGAL.*

*1) O prazo para nova utilização do gozo da isenção do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho auferido com a alienação de imóvel residencial, é de cinco (5) anos, contado da data da anterior alienação, mesmo que sob a constância da sociedade conjugal.*

*2) O fato de que a anterior alienação, com fruição da isenção pelo beneficiário, tenha se dado na constância da sociedade conjugal e a nova alienação tenha sido após a dissolução do casamento, não altera o prazo para nova utilização do benefício, já que a isenção é direcionada à pessoa física de cada cônjuge e não à sociedade conjugal.*

*3) Nas transações efetuadas na constância da sociedade conjugal, em regime de comunhão universal ou parcial, **relativamente aos bens comuns** cada cônjuge deve considerar 50% do ganho de capital. (grifos da transcrição)*

*Dispositivos Legais: Lei 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39, § 5º; Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014, art. 4º e art. 10, inciso I; Perguntas e Respostas 2016, questão nº 590.*

15 No presente caso, conforme relato, houve uma primeira alienação por um dos cônjuges de imóvel recebido por herança, que também é considerado incomunicável independentemente de ter sido gravado com cláusula específica, de acordo com o já citado art. 1.659, inciso I, do Código Civil. A aplicação da isenção na apuração e tributação do ganho de capital referente a essa 1ª alienação beneficia apenas o cônjuge alienante, consoante entendimentos firmados nos atos transcritos nos itens 13 e 14.

16 Considerando que o referido primeiro imóvel pertencia apenas ao primeiro cônjuge, a respectiva venda em nada interfere na alienação do imóvel que pertence apenas ao segundo cônjuge, que também pode se aproveitar da mesma isenção, mesmo que a segunda alienação ocorra em prazo inferior a cinco anos da venda efetuada pelo primeiro cônjuge.

17 Importante alertar que ambos os imóveis não podem ter tido o custo de aquisição acrescido por reformas ou outras incorporações ocorridas durante o casamento sob o regime da comunhão parcial, pois tais parcelas seriam consideradas comuns ao casal (Código Civil, art. 1.660, IV), a não ser que os dispêndios tenham sido realizados com valores pertencentes exclusivamente ao cônjuge proprietário, por exemplo, oriundo de venda de bem particular.

18 Se houver parcela comum no custo em qualquer um dos dois imóveis, a isenção do IRPF na primeira alienação impede a utilização da mesma isenção em período inferior a cinco anos, pois o ganho de capital é sempre apurado em relação aos bens como um todo.

## CONCLUSÃO

19 Pode beneficiar-se da isenção do IRPF sobre o ganho de capital de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, o cônjuge, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, que alienar imóvel, recebido em doação com cláusula de incomunicabilidade, antes do decurso do prazo de cinco anos, da venda, pelo outro cônjuge, de outro imóvel, recebido por herança com cláusula de incomunicabilidade, com aproveitamento da mesma isenção.

20. A fruição do benefício é condicionada à aplicação do produto da venda por alienante, no prazo de cento e oitenta dias contado da celebração do respectivo contrato, na aquisição de imóvel residencial localizado no País.

21 A existência de parcela comum no custo de aquisição, em função de acréscimos decorrentes de reformas ou outras incorporações em quaisquer dos imóveis alienados, impede a utilização da referida isenção na segunda alienação, se esta ocorrer em período inferior a cinco anos da primeira.

*Assinado Digitalmente*

**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).

*Assinado Digitalmente*

**MILENA REBOUÇAS NERY MONTALVÃO**

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil - Chefe da Disit05

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador-Geral de Tributação, para aprovação.

*Assinado Digitalmente*

**GUSTAVO SALTON 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 Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021. Dê-se ciência à Consulente.

*Assinado Digitalmente*

**RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA**

Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil - Coordenador-Geral de Tributação