



# Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

## PROCESSO

SOLUÇÃO DE  
CONSULTA

14 – COSIT

DATA

19 de fevereiro de 2025

INTERESSADO

CNPJ/CPF

### 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 21 DE NOVEMBRO DE 2005. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA QUITAÇÃO DE EMPRÉSTIMO ENTRE PARTICULARES.

Não se aplica a isenção do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital na venda de imóveis de que trata o inciso III do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa RFB nº 599, de 28 de dezembro de 2005, nos casos em que a aquisição do imóvel residencial já possuído pelo alienante se deu à vista e a dívida a ser quitada decorre de empréstimo obtido por ele, cujos recursos foram utilizados na aquisição do imóvel, mas que não está diretamente ligado ao instrumento de aquisição do imóvel.

Para fins da referida isenção, a dívida a ser quitada deve estar relacionada com a própria aquisição a prazo ou à prestação do imóvel residencial 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.

## RELATÓRIO

1. O interessado, pessoa física, vem, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, formular consulta sobre a interpretação da legislação do Imposto sobre a Renda de Pessoa Física (IRPF).
2. Descreve a questão objeto da consulta, conforme segue (destaques no original):

*No dia XXX [CONSULENTE] via Instrumento Particular de Financiamento e Empréstimo para Compra de Imóvel, Mútuo com Garantia Real, financiamento com [TERCEIRO 1] R\$ XXX, com finalidade de Compra do Imóvel [IMÓVEL 1];*

*No dia XXX [CONSULENTE] comprou o Imóvel [IMÓVEL 1], por R\$ XXX de [TERCEIRO 2], sendo R\$ XXX com recursos próprios e R\$ XXX financiados por [TERCEIRO 1], por meio de um CONTRATO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO E EMPRÉSTIMO PARA COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO COM GARANTIA REAL.*

*Em XXX Vendeu o [IMÓVEL 2] para [TERCEIRO 3] por R\$ XXX. Imóvel adquirido em XXX por R\$ XXX e pagou Corretagem de R\$ XXX, conforme comprovantes em ANEXO e apuração do Ganho de Capital.*

*No presente caso, a insegurança jurídica reside no tipo do empréstimo, por ter sido particular e não bancário, e possível aplicação do benefício fiscal.*

*Ressalta-se, que embora as decisões do STJ que serviram de base para a mudança da instrução normativa, fundamentaram-se em financiamentos bancários, a lei não mencionou este tipo específico de transação. Entendo que a interpretação literal do disposto “objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante” não condiciona um tipo específico de origem do referido débito (empréstimo particular ou bancário), mas sim, ao objetivo do mesmo, qual seja, obtenção de imóvel residencial.*

*Diante deste cenário, há possibilidade de discussão por meio de um processo administrativo, em que será levado para consulta, o presente caso de empréstimo particular e o pedido de isenção, já que o produto da venda foi utilizado para quitação do imóvel.*

3. Apresenta como fundamentação legal o inciso III do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005.

4. Por fim, apresenta o seguinte requerimento:

*1) O Consulente diante dos fatos, vem requerer o direito de considerar na apuração do Ganho de Capital da Venda do Imóvel citado, a quitação do saldo remanescente do Financiamento adquirido para compra do imóvel.*

## FUNDAMENTOS

5. Preliminarmente, observe-se que, consoante ressalva expressamente vazada no art. 45 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, “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 Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (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. Da petição do consulente, pode-se inferir que a sua dúvida é se a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, e disciplinada no art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, é aplicável quando parcela do produto da venda de imóvel residencial de sua propriedade é utilizada para quitar contrato de mútuo que ele firmou com outra pessoa física para fins de aquisição, anteriormente, de outro imóvel residencial.

7. Atualmente, o inciso III do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, estabelece que a isenção aplica-se, inclusive, “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”.

8. Importante, no entanto, contextualizar os motivos que levaram a essa alteração da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005.

9. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, assim dispõe (destacou-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.*

10. Por sua vez, a Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, **em sua redação original**, dispunha, no inciso I do § 11 do seu art. 2º que a **isenção não se aplicava** 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.

11. Todavia, a restrição à fruição da isenção trazida pelo dispositivo acima referido 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 inciso VII do art. 2º 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 (negritos no original, sublinhas acrescidas):

***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.*

*[...]*

7. *Entretanto, o STJ vem se manifestando no sentido de que o art. 2º, §11, inciso I, da Instrução Normativa nº 599, de 2005, ao afastar a isenção quando houver aplicação dos recursos para quitação ou amortização de financiamento de outro imóvel que o contribuinte já possui, restringe indevidamente o conteúdo do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, padecendo, portanto, de ilegalidade. A Corte Superior ampara a sua interpretação nos seguintes fundamentos:*

*(i) a literalidade da norma insculpida no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, exige apenas a aplicação “do produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País”, não havendo qualquer discrimen que estabeleça o momento em que essa aquisição deva ocorrer;*

*(ii) a finalidade do benefício fiscal de prestigiar a aplicação dos recursos no próprio setor imobiliário é melhor alcançada quando se permite que o produto da venda de imóvel residencial anterior seja empregado na quitação*

de débito remanescente do imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente;

(iii) a restrição contida na IN nº 559, de 2005, torna a regra isentiva de difícil aplicação, porquanto destoa da realidade do mercado imobiliário para pessoas físicas, onde prevalecem os contratos de financiamento de longo prazo e o início da aquisição do segundo imóvel antes mesmo da realização da venda do primeiro.

8. Essa é a orientação observada por ambas as Turmas que compõem a 1ª Seção do STJ, conforme se depreende das ementas dos seguintes julgados:

[...]

10. É possível asseverar, nesse contexto, que o STJ já firmou orientação quanto à ilegalidade do art. 2º, §11, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, que veda expressamente a isenção do IR sobre o ganho de capital das pessoas físicas na hipótese de “venda do 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”.

11. Registre-se que a temática não ostenta contornos constitucionais, versando eminentemente sobre a interpretação e aplicação de normas infraconstitucionais, o que inviabiliza a sua submissão, via recurso extraordinário, ao STF.

12. Por conseguinte, tendo em vista a pacificação da jurisprudência no âmbito do STJ e a consequente inviabilidade de reversão do entendimento desfavorável à União, a matéria ora apreciada enquadra-se na previsão do art. 2º, inciso VII, da Portaria PGFN nº 502, de 2016[2], que dispensa a apresentação de contestação, o oferecimento de contrarrazões, a interposição de recursos, bem como a desistência dos já interpostos, em temas sobre os quais exista jurisprudência consolidada do STF em matéria constitucional ou de Tribunais Superiores em matéria infraconstitucional, em sentido desfavorável à Fazenda Nacional.

[...]

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)

[...]

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. Importante observar, no entanto, que o inciso III do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, refere-se à quitação de débito remanescente de **aquisição a prazo ou à prestação** de imóvel residencial que esteja na posse do alienante.

16. Assim, **o dispositivo não se presta para os casos em que a aquisição do imóvel já possuído pelo alienante se deu à vista**, e a dívida a ser quitada decorre de empréstimo obtido por ele, cujos recursos foram utilizados na aquisição do imóvel, mas que não está diretamente ligado ao instrumento de aquisição do imóvel. A dívida a ser quitada deve estar relacionada com a própria aquisição a prazo ou à prestação do imóvel residencial já possuído pelo alienante.

17. A título de esclarecimento, note-se que o inciso III do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, aplica-se aos casos de financiamento imobiliário, conforme já explicitado na Solução de Consulta Cosit nº 17, de 20 de abril de 2022. Importante observar que nesses casos, via de regra, é utilizado o instrumento da alienação fiduciária, no qual o fiduciante (comprador) tem a posse direta do imóvel e o fiduciário (credor) tem a propriedade fiduciária resolúvel do imóvel (arts. 22 a 33 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997), a qual se resolve apenas com o adimplemento da dívida.

18. Observe-se, ainda, que a Nota SEI nº 48/2018/PGACET/PGFN-MF, a qual induziu a alteração na Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, em sua ementa refere-se, especificamente, a “Destinação do produto da venda, total ou parcialmente, à quitação ou amortização de **financiamento de outro imóvel residencial** que o alienante já possui” (destacou-se).

## CONCLUSÃO

19. Ante o exposto, conclui-se que não se aplica a isenção do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital na venda de imóveis de que trata o inciso III do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa RFB nº 599, de 2005, nos casos em que a aquisição do imóvel já possuído pelo alienante se deu à vista e a dívida a ser quitada decorre de empréstimo obtido por ele, cujos recursos foram utilizados na aquisição do imóvel, mas que não está diretamente ligado ao instrumento de aquisição do imóvel.

Encaminhe-se à Chefe da Divisão de Tributação (Disit) da Superintendência da Receita Federal do Brasil da 10ª Região Fiscal (SRRF10).

*Assinatura digital*  
CELSO TOYODA  
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador da Coordenação de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras (Cotir).

*Assinatura digital*  
IOLANDA MARIA BINS PERIN  
Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da SRRF10/Disit

De acordo. Ao Coordenador-Geral da Coordenação-Geral de Tributação (Cosit) para aprovação.

*Assinatura digital*  
GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA  
Auditor-Fiscal da RFB - 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 9 de dezembro de 2021.

Dê-se ciência ao interessado.

*Assinatura digital*

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA

Auditor-Fiscal da RFB - Coordenador-Geral de Tributação