



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	23 – COSIT
DATA	27 de fevereiro de 2025
INTERESSADO	CLICAR PARA INSERIR O NOME
CNPJ/CPF	00.000-00000/0000-00

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

DAÇÃO EM PAGAMENTO. ALIENAÇÃO. ISENÇÃO DE ÚNICO IMÓVEL. IMPEDIMENTO.

A dação em pagamento de parcela de imóvel, com ou sem ganho de capital, é espécie de alienação, impedindo a fruição da isenção de que trata o art. 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, em eventual alienação futura de imóvel único pelo prazo de cinco anos.

Dispositivos Legais: Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, art. 23; Regulamento do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, arts. 35, inciso VI, alínea b, 128, § 4º, inciso V e 133, inciso II; Instrução Normativa RFB nº 1500, de 29 de outubro de 2014, art. 10, inciso II; e Instrução Normativa SRF nº 84, 11 de outubro de 2001, art. 29, inciso I e § 1º.

RELATÓRIO

A pessoa física supra identificada protocolou processo de consulta sobre interpretação da legislação tributária, de que trata a Instrução Normativa (IN) RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, para tratar da regra de isenção de Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (IRPF) sobre ganho capital apurado na alienação de imóvel único.

2 Informa ter se divorciado em março de 2017 sem partilha de bens, permanecendo cada um dos cônjuges com as propriedades em condomínio de 50% de um apartamento no Rio de Janeiro e de 50% de uma casa em Belém do Pará.

3 A partilha teria ocorrido apenas em julho de 2020, ocasião em que foi avençado por meio da Escritura Pública de Dação em Pagamento o seguinte:

a) os 50% do imóvel de Rio de Janeiro (valor de R\$110.000,00) seriam transmitidos da consulente ao ex-cônjuge por meio de escritura de Dação em pagamento, ficando ele com 100% do imóvel;

b) os 50% do imóvel de Belém do Pará (valor de R\$30.000,00) seriam transmitidos do ex-cônjuge à consulente, por meio de escritura de Dação em pagamento, ficando ela com 100% do imóvel;

4 Esclarece que os valores consignados correspondem exatamente aos custos das parcelas transmitidas, não resultando a partilha em ganho ou perda de capital para nenhum dos cônjuges. Após a partilha, o imóvel de Belém do Pará passou a ser o único de propriedade da consulente.

5 Partindo da premissa que não houve ganho de capital na transferência de 50% do imóvel do Rio de Janeiro ao ex-cônjuge, questiona se será possível usufruir da isenção do art. 29, inciso I da IN RFB nº 84, de 11 de outubro de 2001, caso venha a alienar o imóvel de Belém do Pará, único de sua propriedade. A dúvida surge em função da regra isentiva, que se aplica apenas se o titular do único imóvel a ser vendido não houver alienado outro imóvel nos cinco anos anteriores. Em resumo, deseja saber se a dação em pagamento sem ganho de capital ao ex-cônjuge impediria a fruição da isenção antes do lapso de cinco anos.

6 Pondera sobre a redação e o objetivo da citada norma isentiva, citando que outra regra de isenção, a do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, de forma diversa, abriria espaço para fruição em lapso inferior a cinco anos de outra alienação, desde que o benefício não houvesse sido utilizado.

7 Alegando que o intuito da restrição contida na regra isentiva do único imóvel seria o de evitar o uso indiscriminado, questiona:

1) A isenção prevista no Inciso I, do Art. 29, da IN SRF 84/2001 pode ser aproveitada por quem nos últimos 5 anos realizou alienação do imóvel, mas não obteve nesta operação qualquer ganho de capital?

FUNDAMENTOS

8 Inicialmente, cabe destacar que a Solução de Consulta (SC) não se presta a verificar a exatidão dos fatos apresentados pelo 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.

9 Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações, interpretações, ações ou situações jurídico-tributária informadas pelo 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.

10 A dúvida versa sobre a interpretação da regra isentiva do art. 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995:

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.

(grifos)

11 A isenção instituída pelo dispositivo legal transcrito é regulamentada no âmbito da administração tributária pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, que aprovou o Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), da seguinte forma:

Art. 35. São isentos ou não tributáveis:

(...)

VI - os seguintes rendimentos obtidos na alienação de bens e direitos:

(...)

b) 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, nos termos e nas condições estabelecidos no § 4º do art. 133 (Lei nº 9.250, de 1995, art. 23);

(...)

Art. 128. Fica sujeita ao pagamento do imposto sobre a renda de que trata este Título a pessoa física que auferir ganhos de capital na alienação de bens ou direitos de qualquer natureza (Lei nº 7.713, de 1988, art. 2º e art. 3º, § 2º; e Lei nº 8.981, de 1995, art. 21).

(...)

§ 4º Na apuração do ganho de capital, serão consideradas as operações que importem a alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou a cessão ou a promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como (Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 3º):

I - compra e venda;

II - permuta;

III - adjudicação;

IV - desapropriação;

V - dação em pagamento;

VI - doação;

VII - procuração em causa própria;

VIII - promessa de compra e venda;

IX - cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos; e

X - contratos afins

(...)

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):

(...)

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

(...)

§ 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.

(grifos)

12 Além do RIR/2018, essa regra isentiva também é reproduzida nas instruções normativas que disciplinam a matéria:

Instrução Normativa RFB nº 1500, de 28 de outubro de 2014

Art. 10. São isentos ou não se sujeitam ao imposto sobre a renda, os seguintes rendimentos obtidos na alienação de bens e direitos:

(...)

II - 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 5 (cinco) anos, observado o disposto no inciso I do § 1º e nos §§ 3º e 6º; *(Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1756, de 31 de outubro de 2017)*

(...)

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

I - à parte de cada condômino, no caso de bens em condomínio; e

II - ao imóvel havido em comunhão, no caso de sociedade conjugal.

(...)

§ 6º Para fins do disposto no inciso II do caput, na hipótese de o bem ter sido adquirido por cônjuges casados obrigatoriamente sob o regime de separação de bens, esses requisitos devem ser verificados individualmente, por cônjuge, observada a parcela do preço que lhe couber. *(Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1756, de 31 de outubro de 2017)*

Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001

Art. 29. Na determinação do ganho de capital sujeito à incidência do imposto são excluídos os ganhos de capital decorrentes de:

I - alienação, por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), do único imóvel que o titular possua, individualmente, em condomínio ou em comunhão, desde que, nos últimos cinco anos, não tenha efetuado alienação de imóvel, a qualquer título, tributada ou não;

(...)

§ 1º Na hipótese do inciso I do caput:

I - a exclusão 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;

II - o limite de R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) é considerado em relação:

a) à parte de cada condômino ou co-proprietário, no caso de bens ou direitos possuídos em condomínio;

b) ao imóvel possuído em comunhão, no caso de sociedade conjugal.

13 Em todos os instrumentos normativos transcritos, desde a gênese da isenção, resta claro que um dos requisitos para a fruição do benefício é o lapso maior que cinco anos desde a última alienação a qualquer título. Nenhuma qualificadora dessa alienação progressiva é mencionada, seja em função da espécie ou tributação, o que impede o intérprete de suscitá-la. É irrelevante se a alienação progressiva resultou em ganho tributável.

14 Embora já tenha sido reconhecido pela própria consulente, é relevante pontuar que a dação em pagamento se enquadra no conceito de alienação, à vista do art. 128, §4º, inciso V, do RIR 2018, assim, a transação ocorrida em julho de 2020 impede a fruição do benefício instituído pelo art. 23 da Lei nº 9.250, de 1995, antes de transcorrido o interregno de 5 anos.

15 Sobre as indagações da consulente acerca do intuito da norma isentiva, também é importante ressaltar que a isenção implica redução de tributo, portanto, deve prevalecer a técnica de interpretação literal, à vista do art. 111, inciso I, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN).

CONCLUSÃO

16 A dação em pagamento de parcela de imóvel, com ou sem ganho de capital, é espécie de alienação, o que impede a fruição da isenção de que trata o art. 23 da Lei nº 9.250, de 1995, em eventual alienação futura de imóvel único pelo prazo de cinco anos.

Assinatura digital

ROGÉRIO LEAL REIS

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

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

Assinatura digital

MILENA REBOUÇAS NERY MONTALVÃO

Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Disit05

De acordo. Ao Coordenador-Geral de Tributação, para aprovação.

Assinatura digital

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.

Assinatura digital

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador-Geral de Tributação