

Coordenação-Geral de Tributação

Solução de Consulta nº 600 - Cosit

Data 21 de dezembro de 2017

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ganho de Capital. Valor a ser tributado. Data de aquisição. Usucapião.

Para efeito de redução na apuração do valor a ser tributado como ganho de capital sobre imóvel adquirido por Usucapião Extraordinário, considera-se como data de aquisição, aquela em que se concluiu o período aquisitivo da propriedade em função da posse e demais requisitos inerentes ao usucapião extraordinário.

Dispositivos Legais: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, art. 1.238; Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, art. 18; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, art. 21, inciso I.

Relatório

A contribuinte acima identificada, dirige à Secretaria da Receita Federal do Brasil consulta sobre interpretação da legislação tributária federal, na qual apresenta informações acerca da aquisição de um imóvel, por sua genitora, conforme a seguir:

2. Em 1968, sua genitora adquiriu por Promessa de Cessão, uma casa em São Paulo, Capital, sendo tal instrumento registrado no Registro de imóveis da Comarca de São Paulo, Capital, na 4ª Circunscrição, segundo nº de Registro, folhas, livro e série mencionados na consulta.

3. Uma vez quitado o referido imóvel, a adquirente quis registrá-lo, tendo sido negado tal registro, pelo fato de não apresentação das Certidões Negativas de Débitos da Receita Federal do Brasil e do INSS, o que não era possível obter, pois a empresa em referência tinha sido encerrada.

4. A adquirente moveu processos judiciais visando o reconhecimento de seu direito sobre o imóvel, que foi deferido por sentença, no entanto o oficial de registro de imóvel suscitou dúvida acerca da falta de certidões negativas referentes a uma das empresas

vendedoras do imóvel há mais de 35 anos depois, e segundo a Consulente o imóvel foi transferido e registrado em Cartório anteriormente.

5. A genitora da Consulente, ao consultar diversos profissionais do direito, entrou com um processo de reconhecimento de Usucapião Extraordinário em junho de 2004, o qual foi deferido em 2007.

6. Informa que o imóvel em questão, desde sua compra, em 1968, teria sido incluído nas Declarações de Ajuste Anual de Imposto de Renda da adquirente.

7. Este imóvel foi deixado à inventariante (Consulente) e mais dois irmãos em virtude do falecimento de sua genitora, sendo este o motivo porque indaga qual é a data que deve ser considerada para fins de apuração do valor a ser tributado – art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, como sendo data de aquisição do imóvel:

- a da compra em 28/01/1968, ou a da usucapião extraordinária?

Fundamentos

8. Inicialmente vale esclarecer que a aplicação do art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, é para efeito de redução do valor apurado como tributado do ganho de capital no caso que os sucessores optem por receber o bem pelo valor de mercado ou o espólio aliene o bem no curso do inventário.

9. Segundo a lição de Maria Helena Diniz, na Obra – Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, 4º volume, 17ª edição Editora Saraiva pág. 120, que assim expressa:

“Tem-se a aquisição originária quando o indivíduo faz seu o bem sem que esse tenha sido transmitido por alguém, não havendo qualquer relação entre o domínio atual e o anterior, como sucede na acessão e no usucapião”.

10. Sobre usucapião também se manifestou o STJ, conforme excertos de ementa de Recurso Especial, a seguir citados:

“RECURSO ESPECIAL Nº 1.163.118 - RS (2009/0210626-4)

(...)

EMENTA

.....

3. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade em razão da posse prolongada da coisa, preenchidos os demais requisitos legais, sendo que aqui, como visto, não se discute mais sobre o preenchimento desses requisitos para fins de prescrição aquisitiva, sendo matéria preclusa. De fato, preenchidos os requisitos da usucapião, há, de forma automática, o direito à transferência do domínio, não sendo a sentença requisito formal à aquisição da propriedade.

(...)

RECURSO ESPECIAL Nº 118.360 - SP (1997/0007988-0)

(...)

EMENTA

2. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade; ou seja, não há transferência de domínio ou vinculação entre o proprietário anterior e o usucapiente.

3. A sentença proferida no processo de usucapião (art. 941 do CPC) possui natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade erga omnes, um direito já existente com a posse ad usucapionem, exalando, por isso mesmo, efeitos ex tunc. O efeito retroativo da sentença se dá desde a consumação da prescrição aquisitiva.

(...)"

11. Por sua vez, o Código Civil Brasileiro assim dispõe sobre o usucapião, em seu artigo 1.238:

"(...)

Da Aquisição da Propriedade Imóvel

Seção

Da Usucapião

I

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

(...)"

12. Sobre o mesmo tema, aquisição por usucapião extraordinário, assim se pronunciou a Receita Federal do Brasil, no Perguntas e Resposta Pessoa Física 2016, pergunta de nº 555, acessível no sítio da RFB <rfb.fazenda.gov.br>.

"USUCAPIÃO

555 — O que se considera como data e custo de aquisição quando o imóvel é adquirido por usucapião?

A data e o custo de aquisição são determinados da forma a seguir:

1 - Usucapião extraordinário

Neste caso, considera-se como data de aquisição aquela em que tenha se consumado o prazo de prescrição aquisitiva, ou seja, quinze anos de posse ininterrupta, mansa e pacífica do imóvel, independentemente de título e boa-fé, podendo-se requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. O prazo estabelecido reduz-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

O custo de aquisição será igual a zero, tendo em vista que não houve valor pago pela aquisição do imóvel. (Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, art. 1.238)

2 - Usucapião ordinário

Nesta hipótese, nenhuma dificuldade há para identificar a data e o custo de aquisição, uma vez que entre seus requisitos estão o justo título e a posse contínua e incontestada por dez anos. Este prazo é de cinco anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

(Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, art. 1.242)

3 - Usucapião especial

Neste caso, considera-se como data de aquisição aquela em que tenha se consumado o prazo de cinco anos. Quanto ao custo de aquisição, aplica-se o disposto no item 1.

(Constituição Federal de 1988, arts. 183 e 191; Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, arts. 1.239 a 1.240)”

[Destaque nosso, não é do original]

13. Quanto à data de aquisição para os sucessores assim dispõe a IN SRF nº 84, de 2001, art. 21, inciso I:

“(....)

Art. 21. Considera-se data de aquisição:

I - a da abertura da sucessão, na transferência causa mortis, inclusive na hipótese de cessão de direitos hereditários;

.....

(....)”

14. Embora não seja objeto de indagação da Consulente, é oportuno esclarecer que caso os sucessores recebam o bem, e posteriormente o aliene, para efeito de redução para apuração do valor a ser tributado como ganho de capital quanto ao imposto sobre a renda, a

data de aquisição a ser considerada será aquela da abertura da sucessão (falecimento da genitora da Consulente).

Conclusão

15. Por todo o exposto nos fundamentos, respondo à Consulente que para efeito de redução na apuração do valor a ser tributado como ganho de capital sobre imóvel adquirido por Usucapião Extraordinário, considera-se como data de aquisição, aquela em que se concluiu o período aquisitivo da propriedade em função da posse e demais requisitos inerentes ao usucapião extraordinário.

Encaminhe-se à Divisão de Tributação da SRRF06.

Assinado digitalmente
JOÃO PEDRO MENDES
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Cotir.

Assinado digitalmente
MÁRIO HERMES SOARES CAMPOS
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Divisão de Tributação/SRRF06

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral da Cosit.

Assinado digitalmente
CLÁUDIA LÚCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenadora da Cotir

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao consulente.

Assinado digitalmente
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador-Geral da Cosit