



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10166.726360/2017-52
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2002-001.626 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Turma Extraordinária
Sessão de 23 de outubro de 2019
Recorrente JUSSIMARA ZOBEL DE DEUS
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF)

Data do fato gerador: 30/09/2014, 31/10/2014, 30/11/2014

GANHO DE CAPITAL. BASE DE CÁLCULO.

Considera-se ganho de capital a diferença positiva entre o valor de alienação do imóvel e o respectivo custo de aquisição, observada a sistemática de cálculo da legislação tributária.

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO.

Fica isento do IR o ganho auferido na venda de imóvel residencial se o produto da venda for utilizado, no prazo de 180 dias, na aquisição de outro imóvel residencial.

O benefício fiscal não se aplica quando o produto da venda for aplicado na liquidação de débitos anteriores remanescentes de aquisição de imóvel residencial.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso voluntário.

(assinado digitalmente)

Claudia Cristina Noira Passos da Costa Develly Montez - Presidente e Relatora

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Claudia Cristina Noira Passos da Costa Develly Montez, Mônica Renata Mello Ferreira Stoll, Thiago Duca Amoni e Virgílio Cansino Gil.

Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto em face de decisão da 9ª Turma da DRJ/BHE, que considerou improcedente a impugnação, em decisão assim ementada (fls.362/374):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA IRPF

Exercício: 2015

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. DESCABIMENTO.

A isenção estabelecida pela Lei 11.196, de 2005, não abrange 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.

JURISPRUDÊNCIA. EFEITOS. As decisões administrativas e judiciais que não se enquadram dentre as hipóteses que vinculam a administração tributária somente se aplicam à questão em análise e vinculam as partes envolvidas naqueles litígios.

Em face do sujeito passivo foi emitido o Auto de Infração de fls. 2/11, acompanhado do Termo de Verificação Fiscal de fls. 12/18, relativo a fatos geradores ocorridos 30/9/2014, 31/10/2014 e 30/11/2014, em que a fiscalização apontou omissão/apuração incorreta de ganhos de capital na alienação de bens e direitos adquiridos em reais. A autuação exige da contribuinte imposto suplementar no montante de R\$12.902,69, acompanhado da multa de ofício e dos juros de mora.

Cientificada da exigência fiscal em 13/7/2017 (fl.265), a contribuinte impugnou-a em 14/8/2017 (fls. 271/341). A defesa apresentada foi assim sintetizada na decisão recorrida:

Traz a impugnante os esclarecimentos sobre a venda do imóvel localizado e sustenta fazer jus a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196/05.

Alega que vive em união estável com Luis Gustavo Hartmann desde 08/11/2003.

Alega que em 12/05/2011 iniciaram tratativas para aquisição do imóvel constituído por um apartamento nº806, bloco H, localizado na QI 29, lotes 2/4/6/8, SQA Guará II, na cidade de Brasília - DF. Conforme item B da escritura pública de compra e venda (Doc.07), o imóvel foi adquirido pelo valor de R\$729.906,85, sendo que, desse valor, R\$622.107,91, foram financiados pela Caixa Econômica Federal.

Para adquirir outro imóvel alega que juntamente com seu companheiro decidiram alienar o imóvel acima descrito quando firmaram o Contrato de Compra e Venda de Imóvel a Prazo com o Sr. Gladston e sua esposa Jusciléia Pimenta Lages Costa.

Nesse contrato, ficou definido que o valor da alienação seria de R\$ 880.000,00 e foram ajustadas as seguintes condições de pagamento: R\$ 80.000,00 depositados na conta bancária do Impugnante; R\$ 190.000,00 depositados na conta bancária do Impugnante até 20/10/2014; R\$ 500.000,00 destinados a abater do financiamento pré-existente; R\$ 110.000,00 financiados junto a CEF, valor esse liberado aos vendedores em até 60 dias.

Destaca que o próprio contrato menciona que os vendedores necessitavam da liberação dos valores para fins de obtenção de novo financiamento, o que corrobora a tese de que a alienação destinava-se à aquisição de outro imóvel residencial.

Sobre o apartamento nº802, Bloco F, localizado na SRIA QI 29, lotes 2/4/6/8, Guará II, na cidade de Brasília – DF, esclarece a impugnante que a sua aquisição em 15/09/2014 só foi possível a partir da venda daquele, estando o pagamento do sinal diretamente relacionado aos valores pagos por Gladston e sua esposa.

Nas condições de pagamento, estava previsto o sinal de R\$386.000,00, pago por meio de cheques no valor de R\$90.000,00 (datado para 15/09/2014), R\$36.000,00 (datado para 15/10/2014) e R\$260.000,00 (datado para 15/11/2014).

Salienta que embora a Receita Federal oponha-se ao reconhecimento da isenção alegando que a aquisição desse novo imóvel ocorreu em data anterior à alienação do apto 806, a tese não se sustenta pois foi afastada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgado do Resp 1.469.478-SC.

Ressalta que o STJ entendeu que as restrições impostas pela Instrução Normativa SRF nº 599/05 extrapola os limites legais, uma vez que inova ao exigir novos requisitos para concessão do benefício.

Salienta ainda a impugnante que a diferença entre a aquisição do novo apartamento em 15/09/2014 e a venda do apartamento “antigo” foi de apenas 10 dias de intervalo o que deixa clara que a intenção do impugnante era utilizar o produto da venda do primeiro apartamento para aquisição do novo imóvel residencial, onde, inclusive, reside com sua companheira até os dias atuais.

Alega que não há nos autos qualquer demonstração de que os contribuintes tenham utilizado o benefício da isenção nos cinco anos anteriores à aquisição do novo imóvel, o que permite, a incidência da isenção pretendida.

A respeito do custo de aquisição considerado salienta que o imóvel havia sido adquirido por R\$729.906,85, sendo que dessa quantia, R\$622.107,91 foram financiados junto à Caixa Econômica Federal. Assevera que quando da venda, havia ainda o saldo devedor de R\$500.000,00 de modo que parte do produto da venda foi utilizado para sua quitação.

Alega então que além do saldo devedor de R\$500.000,00, o custo para aquisição do imóvel foi de R\$229.906,85, e não o valor de R\$194.944,14 referido pela RFB.

Requer, ao final, o acolhimento da impugnação para desconstituir o auto de infração. Na hipótese de manutenção da autuação, pede e requer que seja levado em consideração o pedido subsidiário, modificando a base de cálculo utilizada para apuração do imposto.

Intimada da decisão do colegiado de primeira instância em 7/5/2018 (fl. 378), a recorrente apresentou recurso voluntário em 29/5/2018 (fls. 381/395), no qual alega, em apertado resumo, que:

- faria jus à isenção sobre o ganho de capital prevista no artigo 39 da Lei nº 11.196, de 2005.
- só seriam tributáveis as alienações que gerassem lucros.
- a fim de adquirir outro imóvel, ela e seu companheiro teriam decidido alienar o imóvel objeto da autuação.
- o contrato de compra e venda corroboraria a tese de que a alienação destinava-se à aquisição de outro imóvel residencial, fazendo jus à isenção prevista no artigo 39, da Lei nº 11.196, de 2005.
- a aquisição do outro imóvel só teria sido viabilizada a partir da venda do imóvel em comento, estando o pagamento do sinal diretamente relacionado aos valores recebidos na operação.
- teria firmado prestações na operação de compra que dependeriam da operação de venda para sua quitação.
- o STJ teria se manifestado no sentido de que as restrições impostas pela IN SRF nº 599, de 2005, extrapolariam os limites legais.

- a aquisição do imóvel teria se dado com apenas 10 dias de intervalo da venda.
- a base de cálculo estaria equivocada, visto que o custo de aquisição a ser considerado seria de R\$229.906,85 e não de R\$194.944,14, adotado na autuação.
- caberia a consideração do valor total pago pelo imóvel, de R\$729.906,85, deduzido do saldo devedor de R\$500.000,00.

Voto

Conselheira Claudia Cristina Noira Passos da Costa Develly Montez – Relatora

Admissibilidade

O recurso é tempestivo e atende aos requisitos de admissibilidade, assim, dele tomo conhecimento.

Mérito

O litígio recai sobre a apuração de ganho de capital na alienação de bem imóvel pela recorrente e seu companheiro. Em seu recurso, a recorrente argumenta que faz jus à isenção legal e questiona o custo de aquisição utilizado pela autoridade fiscal.

Isenção do artigo 39 da Lei nº 11.196, de 2005

Inicialmente, destaco que, no direito tributário, as regras sobre isenção devem ser interpretadas literalmente, não cabendo fazer interpretação extensiva dos dispositivos, conforme disciplina o art. 111 do Código Tributário Nacional:

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

...

II outorga de isenção;

No caso, a autuação não acatou a aplicação da isenção do artigo 39 da Lei nº 11.196, de 2005, citando o §11, do artigo 2º, da IN SRF nº599, de 2005, e indicando que a aquisição do imóvel pela recorrente e seu companheiro se deu em data anterior à alienação objeto da autuação.

A decisão recorrida manteve a exigência, registrando, nesse tocante:

Com base no ajuste citado, referido instrumento foi efetivado em 15/09/2014, portanto, antes da alienação do apto 806, que ocorreu em 26/09/2014. Verifica-se da análise do contrato que na data da alienação do imóvel objeto do auto de infração em apreço, o impugnante já havia, inclusive, pago uma parte do bem adquirido.

Sendo assim, restou caracterizado que a venda do imóvel em 26/09/2014, serviu, no máximo, para quitar parcelas do imóvel já adquirido em 15/09/2014, e não para comprá-lo.

Nesse plano, a Instrução Normativa nº 599/2005, art. 2º, § 11, I, não reconhece a aplicabilidade da isenção estabelecida na Lei nº 11.196/2005, art. 39, na hipótese de venda para pagamento de débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

Portanto, em consonância com o que foi exposto, não há como acatar a alegação respeitante a isenção relativa ao ganho de capital auferido pela venda do imóvel.

Não há reparos a se fazer à decisão recorrida.

Seguem os dispositivos aplicáveis:

Lei nº 11.196, de 2005:

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.

Instrução Normativa SRF nº 599/2005

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;**

(destaques acrescidos)

Não vislumbro extrapolação no disciplinamento da matéria pela IN citada.

Conforme destaques acima, a lei prevê o benefício fiscal se o produto da venda for utilizado, no prazo de 180 dias, na aquisição de outro imóvel residencial.

No caso, como a compra se deu em momento anterior, o produto da venda não estaria sendo utilizado para aquisição, mas sim para quitar débitos remanescentes da aquisição. Nessa análise, mostra-se irrelevante que o intervalo entre as operações tenha sido de 10, 100 ou mais dias. Repise-se que o CTN, em seu artigo 111, dispõe acerca da interpretação literal das normas isentivas.

Portanto, a isenção do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, não se aplica ao caso concreto, visto que o produto da venda não foi utilizado para aquisição de outro imóvel residencial.

Custo de Aquisição

Nesse tocante, também sem reparos a se fazer à decisão de piso, visto que não há qualquer comprovação do pagamento da quantia de R\$34.964,71, a qual a recorrente quer ver acrescido ao custo de aquisição.

Na autuação, o Fisco levou em conta os pagamentos efetivamente comprovados efetuados à JCGOTIJO GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (item 10 do Relatório Fiscal), de R\$107.798,94, e à Caixa Econômica Federal, de R\$87.145,20 (item 12 do Relatório Fiscal).

Ainda que tenha obtido financiamento junto à Caixa Econômica Federal de R\$622.107,91, só restou comprovada a quitação das quantias de R\$87.145,20, diretamente pela recorrente e seu companheiro por débito em conta, e de R\$500.000,00, que integrou a negociação da venda.

Assim, como apontado na decisão recorrida, sem a comprovação de que tenham ocorrido outros pagamentos além daqueles já considerados, não há reparos a se fazer na autuação.

Conclusão

Pelo exposto, voto por negar provimento ao recurso voluntário.

(assinado digitalmente)

Claudia Cristina Noira Passos da Costa Develly Montez