



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10283.720870/2010-11
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2202-010.151 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 13 de julho de 2023
Recorrente JOSE SOUZA DO NASCIMENTO
Interessado FAZENDA NACIONAL

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

Ano-calendário: 2007

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO. GANHO DE CAPITAL.

o contrato de promessa de compra e venda, importando em transmissão de bens ou direitos ou na cessão do direito à sua aquisição, caracteriza alienação para os efeitos da Lei nº 7.713, de 1988, sendo irrelevante, para os efeitos fiscais, a ocorrência de sua rescisão ou a existência no instrumento de negociação de cláusula relativa ao desfazimento da transação, em caso de não pagamento de todas as parcelas na alienação a prazo, sendo instrumento suficientemente válido para configurar a transmissão dos direitos sobre o imóvel objeto do contrato e a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária.

Tributa-se o ganho de capital, considerado como a diferença positiva entre o valor de alienação dos bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição corrigido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Sonia de Queiroz Accioly - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Sara Maria de Almeida Carneiro Silva - Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Sara Maria de Almeida Carneiro Silva, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Gleison Pimenta Sousa, Leonam Rocha de Medeiros, Christiano Rocha Pinheiro, Eduardo Augusto Marcondes Freitas, Martin da Silva Gesto e Sonia de Queiroz Accioly (Presidente).

Relatório

Trata-se de exigência de Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) complementar do anos-calendário de 2007, exercício de 2008, apurada em decorrência de apuração de Ganho de Capital na alienação de imóveis.

Por bem descrever os fatos, adoto o relatório proferido pelo julgador de piso (fl. 365):

A ação fiscal se iniciou com o MPF nº 0220100/0011071 e com a lavratura do Termo de Início do Procedimento Fiscal, às fls. 02/03, do qual o contribuinte foi cientificado por meio de seu representante legal em 26/03/2010 e instado a apresentar, relativamente ao ano de 2007, documentação hábil e comprobatória dos valores recebidos, mensalmente, de pessoas jurídicas, físicas, aluguel, arrendamento, bem como os respectivos comprovantes de rendimentos pagos e de retenção de imposto de renda na fonte; dos valores relativos aos bens e direitos declarados no período; dos valores recebidos a título de rendimentos isentos e não tributáveis recebidos de pessoas jurídicas; dos valores informados a título de rendimentos sujeitos à tributação definitiva, 13º salário, dívidas de ônus reais, dispêndios, compra de imóveis, compra de veículos, pagamento de tributos; apresentar os extratos bancários relativo ao ano, em que o contribuinte movimentou recursos em conta corrente; documento comprobatório de venda/compra de imóveis; do empréstimos contraído perante a empresa GONDER Incorporadora, CNPJ nº 08.766.807/0001-41, de R\$ 10.000.0000,00.

O contribuinte solicitou prorrogação de prazo para atendimento da Intimação Fiscal, às fls. 05, apresentando os documentos e justificativas, às fls. 11/226, de onde se destacam as seguintes alegações: os bens informados em sua declaração tiveram origem no auto de inventário por arrolamento nº 0129510877-9 e ingressaram no patrimônio do contribuinte pelo valor declarado para efeito de inventário, conforme se verifica no formal de partilha; os lotes herdados foram desmembrados e alienados, gerando o ganho de capital objeto da apuração em procedimento fiscal, onde se apurou a diferença a pagar constante do auto de infração lavrado em 09/12/2008, no montante de R\$ 28.834,03, quitada pelo contribuinte.

Na análise da documentação apresentada, a fiscalização constatou que a operação se refere à venda de lotes de terra, de legítima propriedade do contribuinte, no valor mínimo de R\$ 44.591.250,00, de acordo com as condições estabelecidas, configurando o valor dado em adiantamento, pagamento inicial de parte de lotes de terra, de um todo de 64.797,37 m², conforme se depreende da natureza do contrato de compra e venda apresentado pelo contribuinte.

Cientificado pessoalmente do lançamento em 22/12/2010, às fls. 227/236, o contribuinte apresentou impugnação em 21/01/2011, às fls. 240/362, de onde se destacam as seguintes alegações:

- o defendente assinara contrato de compra e venda, cessão de direitos aquisitivos e outros pactos com a empresa GONDER Incorporadora que de forma equivocada foi utilizado pelo auditor fiscal para amparar fato gerador de imposto de renda sobre ganho de capital, já que o valor tributado foi tão somente um empréstimo realizado pela GONDER para a pessoa física do Sr. José Souza do Nascimento, que foi informado ao Fisco Federal através da Declaração de Ajuste Anual.

- para autuar o defendente, o auditor considerou com adiantamento pela venda dos lotes mencionados o valor do empréstimo recebido pelo Sr. José Souza do Nascimento, fazendo incidir sobre o referido valor o Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital que até o ano de 2007 inexistiu, já que nenhum rendimento foi auferido pelo Sr. José Souza do Nascimento, figurando o valor recebido em seu patrimônio como empréstimo contraído perante a empresa GONDER.

- não deve ser ainda desconsiderado o fato jurídico e, portanto, oficial de que o impugnante sofrera fiscalização no ano de 2007 resultando em auto de infração sobre o

ganho de capital efetivamente auferido naquele exercício, valor que foi pago pelo contribuinte.

- apesar de ter analisado o contrato que motivou a autuação, o Auditor somente o interpretou de forma a favorecer a tributação, esquecendo-se da cláusula décima quarta dessa avença, que estabelece a compensação do valor recebido com aquele efetivamente devido pela GONDER, assim como a possibilidade de rescisão do contrato, no caso do negócio não se realizar, o que também consta em cláusula contratual e ainda, esqueceu-se o Auditor que até o ano de 2008, o Sr. José Souza do Nascimento era o proprietário do imóvel objeto da avença e que esse bem foi utilizado nesse mesmo ano para integrar o capital da empresa Áurea.

- não sendo considerados os termos de tais cláusulas contratuais, estará ocorrendo a bi-tributação do valor recebido, ou seja, na pessoa física do impugnante e na pessoa jurídica da empresa ÁUREA INCORPORADORA S/A, o que é vedado pela legislação tributária nacional.

- o contribuinte esclarece que o período abrangido pela atual fiscalização, ou seja, ano-calendário 2007, já fora objeto de análise, amparado pelo MPF nº 0220100/00507/07, resultando no auto de infração que apurou crédito fiscal no montante de R\$ 28.834,03, valor esse que fora quitado, conforme denunciam os documentos anexos.

Naquela ocasião, o Auditor Federal analisou com precisão todas as operações imobiliárias realizadas pelo impugnante com terceiros, as quais resultaram em ganho de capital, devidamente tributado.

- saliente-se, por oportuno, que já fazia parte de sua Declaração de Ajuste Anual a informação de assinatura do contrato com a empresa GONDER, inclusive o recebimento do empréstimo no valor de dez milhões de reais e o fato de que os bens informados na Declaração de Imposto de Renda do deficiente são frutos de herança deixada pelos pais do Sr. José Souza do Nascimento, conforme CARTA DE SENTENÇA FORMAL DE PARTILHA que foi disponibilizada para o Sr. Auditor, originária dos autos de Inventário por Arrolamento nº 0129510877-9.

- o valor dos bens informados no ano-calendário 2007 ingressaram no patrimônio do contribuinte pelo valor declarado para efeito de inventário, o que se verifica do FORMAL DE PARTILHA.

- é fundamental mencionar que os imóveis herdados, posteriormente foram desmembrados, gerando novas matrículas, as quais ampararam a alienação e, conseqüentemente, o fato gerador do ganho de capital contabilizado no ano de 2007.

- após o desmembramento os lotes foram alienados, gerando o ganho de capital objeto da apuração que será demonstrada a seguir, bem como da diferença a pagar constante no auto de infração lavrado em 09/12/2008, no montante de R\$ 12.661,81, que acrescido de juros e multa alcançou o total de R\$ 28.834,03, quantia quitada pelo contribuinte, sendo o processo devidamente arquivado.

- todo o rendimento obtido com o ganho de capital apurado durante os anos de 2003, 2004, 2005 e 2006, foi pago no ano-calendário de 2007, perfazendo o montante de R\$ 401.507,03, em valores originais e todas as operações imobiliárias realizadas pelo impugnante com terceiros foram tributadas no ano de 2007, sendo delas excluída a parcela recebida da empresa GONDER exatamente por não se tratar de RENDA, mas de empréstimo para pagamento futuro com as compensações do empreendimento a ser incorporado ao patrimônio da empresa ÁUREA, o que ocorreu no ano seguinte.

- posteriormente, através de escritura de confissão de dívida, a empresa Áurea assumiu a dívida perante a GONDER, passando a credora perante o Sr. José Souza do Nascimento, não se podendo agora, por meio deste lançamento, pretender tributar operação que declaradamente reveste-se da condição de empréstimo não sendo fato gerador do Imposto de Renda, motivo pelo qual deixou de ser apurado e pago o imposto naquele ano, o que deve ser feito na pessoa jurídica Áurea Incorporadora.

- com argumentos para tentar descaracterizar o contrato de empréstimo, o auditor deixou de mencionar no auto de infração as condições de pagamento do valor que fora adiantado para o Sr. José Souza do Nascimento, fato que milita em benefício do autuado, conforme se explicará adiante.
- para melhor apreciação do assunto, mister se faz transcrever os termos da cláusula décima quarta da avença, na qual está fixada a forma de retorno do valor para a empresa GONDER, que conforme bem salienta, o pagamento do valor creditado na conta do Sr. José Nascimento está vinculado a evento futuro, qual seja, a concretização total do negócio previsto no contrato assinado, visto que não sendo realizada a efetiva venda do imóvel descrito, o impugnante terá de devolver para a GONDER o valor de dez milhões de reais, acrescido de juros e atualização monetária.
- ora, se até o final do exercício de 2007 não havia definitividade no negócio realizado, não há que se falar em acréscimo patrimonial e muito menos em ganho de capital para fins de tributação pelo Imposto de Renda.
- para acomodar a incerteza havida no contrato é que as partes decidiram que o pagamento do valor adiantado deveria ocorrer somente após a incorporação e efetivação do empreendimento, o que veio a acontecer a partir do ano de 2008. Por tal motivo que o contrato faz expressa referência ao adiantamento feito ao impugnante, prevendo que o pagamento deveria ocorrer através de compensação.
- apesar de constar no contrato que se trata de adiantamento, o pagamento desse valor está vinculado à concretização de outros atos também previstos no contrato, com a condição expressa de devolução do valor adiantado, caso ao final o negócio não se efetivasse e daí é que se aplicam à parcela emprestada as disposições dos artigos 586 e seguintes do Código Civil Brasileiro, na possibilidade de devolução do valor emprestado.
- após a assinatura do compromisso de compra e venda com a empresa GONDER e AGRA, o que ocorreu em 11/07/2007, o Sr. José Souza do Nascimento constituiu a sociedade anônima ÁUREA INCORPORADORA, fazendo a integralização do capital dessa nova empresa com o imóvel objeto do referido contrato de compra e venda, a qual foi criada em 16 de Setembro de 2008.
- por força dessa operação, foi assinado entre ÁUREA, GONDER e AGRA, esta última na qualidade de fiadora, a ESCRITURA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA, datada de 10 de outubro de 2008, do qual transcreve o capítulo I – da confissão de dívida, forma de pagamento, a fim de comprovar os fatos narrados.
- não há que se falar, portanto, em tributação na pessoa do Sr. José Souza do Nascimento no ano de 2007, pois somente no ano de 2008, na pessoa jurídica é que houve efetivamente a venda e incorporação, realizando-se a HIPOTECA registrada sob matrícula nº R.03/57.613, em data de 27 de novembro de 2008.
- na hipótese remota de considerar o valor como adiantamento, este somente deverá ser tributado na pessoa jurídica ÁUREA que assumiu a dívida contraída, não devendo prevalecer o lançamento na pessoa física do Sr. José Souza do Nascimento, pois - repita-se - não houve acréscimo patrimonial, o que deverá ocorrer quando houver distribuição de dividendos originários da sociedade anônima Áurea, abatendo-se o valor da dívida do sócio com a pessoa jurídica.
- para que ocorra a tributação é indispensável a real obtenção de renda, sob pena de descaracterizar qualquer intenção do Fisco de cobrar o tributo. Simples presunção de renda não motiva o lançamento, tornando-o totalmente nulo.
- a mesma Lei nº 7.713/88 define, ainda, em seu artigo 2º, a forma de incidência do imposto de renda da pessoa física, não deixando qualquer dúvida quanto à ocorrência do fato gerador do IR e do seu pagamento, que neste caso, seria a renda, isto é, o ganho de capital auferido pelo contribuinte, bem como o pagamento do tributo devido ao Fisco Federal, sendo lógico que não ocorrendo o fato gerador, não há disponibilização de renda e nada deve ser pago a título de imposto de renda,

sendo que a simples assinatura do contrato, vinculado a evento futuro, não gera rendimentos passíveis de tributação.

- no procedimento administrativo tributário entende-se que a Administração e o contribuinte devam sempre buscar a verdade material dos fatos, nem que para isso tenha que se valer de outros elementos além daqueles trazidos aos autos pelos interessados, sendo esse princípio encontrado em diversos ensinamentos doutrinários, os quais cita.

- a jurisprudência administrativa de primeira e segunda instância, inclusive no âmbito do Conselho Superior de Recursos Fiscais (CSRF), é uníssona no sentido de que, tendo em vista os cânones da legalidade e da verdade material que devem reger a tributação, não pode se sustentar lançamento tributário baseado em erro de fato cometido no preenchimento de declaração, desde que este esteja devidamente comprovado, devendo a tributação alcançar os fatos reais, não equivocados, que dão ensejo ao lançamento tributário.

- pelos argumentos aqui aduzidos, amparados nos documentos anexados a esta defesa, não resta a mais remota dúvida de que a renda auferida pelo impugnante no ano de 2007 foi totalmente tributada, sendo inclusive objeto de análise, resultando em diferença a pagar, o que foi feito pelo Sr. José Souza do Nascimento, conforme já demonstrado.

- também merece ser analisada e contestada a base de cálculo encontrada pelo ilustre Auditor de Tributos Federais trazida aos autos administrativos pelo demonstrativo de ganho de capital, ano calendário 2007, no qual figura o valor de R\$ 6.228.960,33.

- esse valor que serviu de base para a autuação foi encontrado segundo os parâmetros adotados pelo Auditor, sem explicações sobre o custo por metro quadrado constante na planilha, limitando-se a mencionar no auto o seguinte: " Diante do exposto, a autoridade fiscal, apurou na operação de alienação de imóvel o ganho de capital no valor de R\$ 6.228.960,33, conforme DEMONSTRATIVO DE GANHO DE CAPITAL, anexo ao presente auto e parte integrante do mesmo".

- o artigo 18 da Lei 7.713/88 fixa os percentuais de redução que devem ser aplicados sobre o ganho de capital apurado na alienação de imóveis, levando em consideração o ano de aquisição que devem ser observados desde 1970 até 1988.

- além do que o artigo 22 do mesmo dispositivo legal menciona as exclusões a serem efetivadas, especificamente as previstas no inciso II, por se tratar de bens imóveis que ingressaram no patrimônio do contribuinte através de processo de inventário, o que se encontra comprovado nos autos.

- merece, portanto, maiores esclarecimentos a base de cálculo, especialmente quanto às reduções e exclusões previstas na legislação aplicada.

- isto posto, amparado nos argumentos aqui aduzidos, o impugnante requer a procedência da presente impugnação, resultando evidentemente improcedente o auto de infração por não estar caracterizada a alegada omissão de ganho de capital, por inexistência de fato gerador do imposto de renda.

- o impugnante reserva-se ao direito de no curso do processo administrativo apresentar outros documentos necessários à comprovação dos fatos e do direito ora alegado ou demais esclarecimentos, para que seja exercido plenamente o direito à ampla defesa e ao contraditório, albergado no Texto Maior.

A Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Belém (DRJ/BEL), por unanimidade de votos, julgou a impugnação improcedente sob o fundamento principal de estar configurado nos autos que o recorrente firmou compromisso de compra e venda, cessão de direitos aquisitivos e outros pactos com a empresa GONDER Incorporadora Ltda, estando expresso em cláusula contratual que a empreendedora adiantou, em favor do proprietário, o valor de R\$ 10.000.000,00, referente ao pagamento inicial do preço ajustado, que era de R\$

44.591.250,00, valor que serviu de base de cálculo para apuração do tributo lançado ora em discussão. A decisão restou assim ementada (fl. 364):

GANHOS DE CAPITAL.

Tributa-se o ganho de capital, considerado como a diferença positiva, entre o valor de alienação dos bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição corrigido.

Recurso Voluntário

O contribuinte foi cientificado da decisão de piso em 10/12/2012 (fl. 378) e, inconformado, apresentou o presente recurso voluntário em 7/1/2013 (fls. 379 e seguintes), por meio pleiteia a suspensão da exigibilidade do crédito tributário ora em discussão, passando relatar os fatos e reiterar em recurso as razões já apresentadas em impugnação.

É o relatório.

Voto

Conselheira Sara Maria de Almeida Carneiro Silva, Relatora.

Conforme relatado, o ponto fulcral da lide consiste na afirmação do recorrente de que o recebimento do valor de R\$ 10.000.000,00, que motivou o lançamento, seria empréstimo contraído junto à empresa GONDER para pagamento futuro por meio de compensações futuras, quando da alienação de unidades autônomas de empreendimento devidas aos proprietários, nos termos contratuais, ao passo que autoridade fiscal o considerou um adiantamento pela venda de lotes de terra.

A meu ver assiste razão ao Fisco. Inicialmente noto que as condições previstas no contrato não impediram a imediata implementação do negócio e o valor de R\$ 10 milhões foi recebido pelo recorrente a título de adiantamento em 2007. Não tendo o recorrente apresentado quaisquer razões outras capazes de desconstituir o lançamento, por concordar com os fundamentos lançados pelo julgador de piso para a sua manutenção, adoto-os como minhas razões de decidir, reproduzindo-os no necessário:

O contribuinte como legítimo proprietário dos lotes de terra nº 52.253, 52.254, 52.256, 52.257, 52.258, 52.259, 52.260, 52.261, 52.262, 52.263, 52.218, 52.219, 52.220, 52.221, às fls. 105/169, firmou compromisso de compra e venda, cessão de direitos aquisitivos e outros pactos, com a empresa GONDER Incorporadora Ltda, pelo preço ajustado de R\$ 44.591.250,00, de uma área total de 64.797,37 m², nas condições estabelecidas, às fls. 195/224.

Destaque-se a cláusula décima quarta do referido contrato, onde ficou estipulado que a empreendedora adiantaria, em favor do proprietário, o valor de R\$ 10.000.000,00, com a previsão de compensação nas parcelas referentes ao recebimento do percentual do VGV decorrentes da alienação das unidades autônomas do empreendimento que vierem a ser devidos ao proprietário, observando-se o percentual de 50% até a completa liquidação do valor adiantado.

...

Tendo em vista que o contrato de promessa de compra e venda fixou o valor da alienação em R\$ 44.591.250,00, com o pagamento antecipado de R\$ 10.000.000,00, a fiscalização apurou o ganho de capital auferido nesse recebimento, a partir de uma proporcionalização entre o valor de venda e o valor recebido e apurou também o custo proporcional, que foi computado no demonstrativo de ganho de capital.

...

No caso em exame, portanto, por força do já citado art. 117, II, do Código Tributário Nacional (CTN), o ato ou negócio jurídico de alienação do imóvel reputa-se perfeito e acabado, para os efeitos fiscais, a partir da data do instrumento particular ou público de promessa de compra e venda celebrado entre as partes.

Frise-se que o contrato de promessa de compra e venda, importando em transmissão de bens ou direitos ou na cessão do direito à sua aquisição, caracteriza alienação para os efeitos da Lei nº 7.713, de 1988, sendo irrelevante, para os efeitos fiscais, a ocorrência de sua rescisão ou a existência no instrumento de negociação de cláusula relativa ao desfazimento da transação, em caso de não pagamento de todas as parcelas na alienação a prazo, bem como ao ressarcimento dos valores efetivamente pagos.

As partes pretenderam descaracterizar a transação de compra e venda por meio da condição estipulada na cláusula décima quarta do referido contrato que previa uma espécie de ressarcimento do valor recebido como sinal da venda, por meio de “compensação” com o percentual devido na alienação das unidades autônomas em evento futuro a ser realizado pela GONDER Incorporadora Ltda.

Ressalte-se que nos termos do art. 123 da lei nº 5.172/66 - Código Tributário Nacional, o acordo firmado entre as partes é juridicamente válido entre elas, mas nenhum efeito produz contra a Fazenda Pública, que deve exigir o tributo devido do sujeito passivo da relação jurídica tributária, no caso a pessoa física José Souza do Nascimento, legítimo proprietário dos lotes de terra vendidos à empresa GONDER Incorporadora Ltda, que efetuou o pagamento de sinal no valor de R\$ 10.000.000,00, no ano-calendário 2007, pela aquisição dos lotes de terra, objeto do contrato de compra e venda, às fls. 195/224.

...

Quanto à escritura de confissão de dívida da empresa Áurea perante a GONDER, não houve a comprovação da transferência dos imóveis da pessoa física para a pessoa jurídica da qual era responsável e tampouco a alegada bi-tributação. Isso por que, ocorrendo tal transferência, esta também seria passível de tributação de imposto de renda, apurando-se o ganho de capital no momento da transferência do imóvel, nos termos da legislação vigente e tal fato não está comprovado nos autos.

Quanto à contestação da base de cálculo encontrada de R\$ 6.228.960,33, o contribuinte alega que o valor foi apurado segundo parâmetros adotados pelo Auditor, sem explicações sobre o custo por metro quadrado constante na planilha, lembrando que o art. 18 da Lei 7.713/88 fixa os percentuais de redução que devem ser aplicados sobre o ganho de capital apurado na alienação de imóveis, levando em consideração o ano de aquisição e o art. 22 do mesmo dispositivo legal menciona as exclusões a serem efetivadas, especificamente as previstas no inciso II, por se tratar de bens imóveis que ingressaram no patrimônio do contribuinte através de processo de inventário, o que se encontra comprovado nos autos.

Cabe esclarecer ao contribuinte que a operação ocorrida no ano de 2007, não está sujeita aos percentuais de redução de que trata a Lei nº 7.713/88, pois estes são aplicados aos imóveis adquiridos entre os anos de 1969 a 1988, não sendo o caso dos lotes vendidos em 2007, que foram adquiridos, por doação, no ano de 2000.

Os fatores de redução (FR1 e FR2) aplicados pelo Fisco foram determinados com base no art. 40 da Lei nº 11.196 de 2005, conforme transcrito abaixo:

...

Assim é que o total de ganho de capital apurado, no valor de R\$ 9.973.046,66, foi reduzido para R\$ 6.679.795,06 (FR1 de 0,6697848) e sobre esse resultado foi aplicado o FR2 de 0,9325077, resultando no valor de R\$ 6.228.960,33, o qual foi objeto de tributação no auto de infração, às fls. 227/236, conforme determina a legislação vigente.

Corroborando tal entendimento, transcrevo as seguintes perguntas e respostas elaboradas pelo Receita Federal no Caderno Perguntas e Respostas do IRPF, tomando por base o do ano de 2022:

CONTRATO COM CLÁUSULA DE RESCISÃO 573 — Como proceder na hipótese de haver cláusula de promessa de compra e venda prevendo a rescisão do contrato por falta de pagamento?

A promessa de compra e venda de imóvel, desde que contenha todos os requisitos legais que regem este negócio jurídico, constitui direito entre as partes, sendo instrumento suficientemente válido para configurar a transmissão dos direitos sobre o imóvel objeto do contrato e a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária. A cláusula que prevê a rescisão do contrato por falta de pagamento do preço ajustado configura modalidade de ato jurídico sob condição resolutória, ou seja, modalidade em que a eficácia do negócio jurídico não fica pendente da ocorrência do evento futuro. Ela apenas extingue o direito já constituído anteriormente pelo instrumento de promessa de compra e venda, em virtude da ocorrência do evento futuro previsto no contrato (falta de pagamento do preço ajustado, no caso). Na hipótese, portanto, por força do art. 117, inciso II, do Código Tributário Nacional (CTN), o ato ou negócio jurídico de alienação do imóvel reputa-se perfeito e acabado, para os efeitos fiscais, a partir da data do instrumento particular ou público de promessa de compra e venda celebrado entre as partes. Esclareça-se que a cláusula de retrovenda é condição resolutória, não suspensiva do ato. Atenção: A rescisão do contrato de alienação não implica restituição do imposto pago pelo alienante.

RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA 576 — Qual é o tratamento tributário aplicável no caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de bens ou direitos?

O contrato de promessa de compra e venda, importando em transmissão de bens ou direitos ou na cessão do direito à sua aquisição, caracteriza alienação para os efeitos da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, sendo irrelevante, para os efeitos fiscais, a ocorrência de sua rescisão (Código Tributário Nacional (CTN), arts. 116 e 117), ou a existência no instrumento de negociação de cláusula relativa ao desfazimento da transação, em caso de não pagamento de todas as parcelas na alienação a prestação, bem como ao ressarcimento dos valores efetivamente pagos. Assim, a quantia recebida pelo vendedor e posteriormente ressarcida ao comprador é considerada pelo vendedor como parte do preço de alienação, devendo o ganho de capital porventura apurado ser tributado na forma da legislação tributária. Ocorrendo posterior alienação dos mesmos bens ou direitos, é considerado como custo de aquisição: a) o custo de aquisição original acrescido do ganho de capital apurado na venda cancelada por rescisão, antes das reduções (Ganho de Capital 1), no caso de venda à vista; ou b) o custo de aquisição original acrescido da parcela do ganho de capital apurado na venda cancelada por rescisão, antes das reduções (Ganho de Capital 1), correspondente às prestações recebidas, no caso de venda a prazo. Consulte a pergunta 265

TRANSFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL 580 — A transferência de bens ou direitos para integralização de capital configura alienação?

Sim. A transferência de bens ou direitos a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, configura alienação. A pessoa física deve lançar, na declaração correspondente ao exercício em que efetuou a transferência, as ações ou quotas subscritas pelo valor pelos quais os bens ou direitos foram transferidos. Se a transferência dos bens ou direitos tiver sido efetuada por valor superior ao constante para estes na Declaração de Bens e Direitos, a diferença a maior é tributável como ganho de capital. (Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 23; e Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/2018, art. 142, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018)

GANHO DE CAPITAL. INTEGRALIZAÇÃO DE BEM IMÓVEL. MOMENTO. ALIENAÇÃO.

A pessoa física pode transferir bem imóvel a pessoa jurídica, a título de integralização de capital, hipótese que configura alienação para fins da legislação tributária. A alienação do imóvel configura-se perfeita e acabada, produzindo os efeitos que lhe são próprios, a partir da alteração contratual que aprova o aumento do capital na sociedade, mediante a subscrição de quotas integralizadas através da entrega do bem, sendo prescindível a transferência de propriedade junto ao cartório de registro de imóveis.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, voto por negar provimento ao recurso.

(documento assinado digitalmente)

Sara Maria de Almeida Carneiro Silva