



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>PROCESSO</b>    | <b>10469.720852/2015-68</b>                     |
| <b>ACÓRDÃO</b>     | 2001-007.380 – 2ª SEÇÃO/1ª TURMA EXTRAORDINÁRIA |
| <b>SESSÃO DE</b>   | 19 de setembro de 2024                          |
| <b>RECURSO</b>     | VOLUNTÁRIO                                      |
| <b>RECORRENTE</b>  | YVELLISE NERY DA COSTA                          |
| <b>INTERESSADO</b> | FAZENDA NACIONAL                                |

**Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF**

Exercício: 2012, 2013

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. COMPROVAÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE.

Está sujeito à incidência do imposto de renda o ganho de capital correspondente a diferença positiva entre os custos de aquisição e os valores de transmissão do bem imóvel declarado.

Não incide imposto de renda sobre o ganho de capital quando o produto da venda de um imóvel residencial for aplicado na quitação, total ou parcial, de débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante (art. 2º, § 10, III da IN RFB nº 2070, de 20/04/2022).

Afasta-se a autuação quando o contribuinte apresentar suporte probatório hábil e consistente a refutar o feito fiscal alusivo à transação imobiliária realizada.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao Recurso Voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Honorio Albuquerque de Brito - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Honório Albuquerque de Brito (Presidente), Marcelo Milton da Silva Risso, Raimundo Cassio Gonçalves Lima, Wilsom de Moraes Filho, Andressa Pegoraro Tomazela (substituta integral) e Wilderson Botto. Ausente a conselheira Lilian Claudia de Souza.

## RELATÓRIO

Por bem retratar os fatos ocorridos desde a constituição do crédito tributário por meio do lançamento até sua impugnação, adoto e reproduzo o relatório da decisão ora recorrida (fls. 1361/1369):

De acordo com Termo de Início de Procedimento Fiscal à fl. 25, a contribuinte foi intimada a apresentar documentos relativos à aquisição do imóvel, matrícula nº 41.509, bem como contrato particular de compra e venda firmado em 13/07/2011 com o Sr. Airene de Paiva. Além disso, foi intimada a apresentar os documentos correspondentes aos pagamentos efetuados na aquisição dos direitos sobre o imóvel e os recebidos por ocasião da alienação, além dos documentos de aquisição de novo imóvel residencial dentro do prazo de cento e oitenta dias da alienação. Em resposta, a intimada se manifestou à fl. 28 e apresentou os documentos de fls. 29 a 57.

Na sequência, a autoridade fiscal efetuou o Termo de Constatação e Reintimação Fiscal de fl. 59, a fim de que fossem apresentados os documentos de aquisição dos direitos do imóvel matriculado sob o nº 41.509 e os respectivos pagamentos. Em resposta, foram juntados os documentos de fls. 60/724.

Diante das irregularidades verificadas, a autoridade lançadora efetuou o Termo de Verificação Fiscal de fls. 10/16 e lavrou o auto de infração de fls. 02/09 com a descrição **da infração de omissão/apuração incorreta de ganho de capital na alienação de bens e direitos nos períodos de julho de 2011 e setembro de 2011 a dezembro de 2012.**

A contribuinte foi cientificada da exigência em 04/03/2014 (fl. 730) e, em 25/03/2014, apresentou a impugnação de fls. 743/747, na qual apresentou as alegações a seguir sumariadas.

- embora tenha o Fisco Federal apontado uma determinação para recolhimento de Imposto de Renda sobre Ganho de Capital, relativamente à venda de imóvel do **ano-calendário de 2011, com valores recebidos em 2012**, estabeleceu o nobre fiscal que à alíquota seria aplicada no percentual de 15% (quinze por cento) sobre o suposto ganho de capital do imóvel de matrícula 41.509, recebidos em parcelas, inclusive em 2012. A venda **ocorreu no ano-calendário de 2011;**

- esquivou-se o Ilustre Fiscal em observar que a contribuinte não possui o direito ao benefício fiscal de isenção total do Ganho de Capital, conforme estabelecido no art. 39 da Lei nº 11.196/2005, **porquanto o dinheiro da venda do imóvel de**

**matrícula 41.509, recebido em parcelas, inclusive em 2012, foi aplicado na aquisição de imóveis residenciais localizados no País, qual seja: empreendimento Unique - apartamento no Edifício Pedro Soares da Fonseca, onde atualmente reside;**

- nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196/2005, não houve o condicionamento de que, para gozar da isenção do Imposto de Renda sobre Ganho de Capital, a contribuinte tenha que adquirir um novo imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sendo a correta interpretação que basta a aplicação do produto da venda na aquisição de outro imóvel, **mesmo na hipótese de que a venda do imóvel tenha servido para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel já possuído contratualmente pela contribuinte;** e

- a impugnante não deve pagar tributos, multa ou juros do auto de infração impugnado.

A decisão de primeira instância, por unanimidade, manteve o lançamento do crédito tributário exigido, encontrando-se assim ementada:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA – IRPF

Exercício: 2012, 2013

GANHO DE CAPITAL. IMPOSTO DE RENDA. FATO GERADOR.

Uma vez comprovada a apuração de ganho de capital na alienação de bens e direitos da contribuinte, conforme previsto na legislação tributária, resta caracterizada a ocorrência do fato gerador do Imposto de Renda.

ISENÇÃO. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA. VEDAÇÃO.

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 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. Contudo, tal isenção não se aplica 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.

Cientificada da decisão em 17/01/2022 (fls. 1389), a contribuinte, já havia em 06/07/2021, interposto recurso voluntário (fls. 1375/1379), e reapresentado em 17/02/2022 (fls. 1384/1388), insurgindo-se contra a manutenção da autuação, alegando ter direito à isenção fiscal sobre a alienação de imóvel no ano-calendário de 2011, cujo valor foi recebido em parcelas inclusive no em 2012, e o ganho de capital apurado foi utilizado para quitação do financiamento do imóvel onde atualmente reside. Alega ainda, que o art. 39 da Lei nº 11.196/2005, em nenhum momento condiciona a isenção à aquisição de novo imóvel no prazo de 180 dias, deixando claro que a condição para o benefício fiscal se refere a aplicação/utilização do produto da venda, neste período, não necessariamente para compra de novo imóvel, mas também poderá ser utilizada na

quitação de imóvel residencial anteriormente adquirido. Cita jurisprudência judicial a motivar as pretensões recursais. Requer, ao final, seja atribuído efeito suspensivo ao presente recurso, com a improcedência do lançamento e o cancelamento do débito fiscal reclamado.

Em 02/04/2024, considerando que a conselheira relatora, Fernanda Melo Leal, a partir de 03/01/2014, passou a integrar a 2ª Turma da CSRF, o processo foi enviado para novo sorteio (fls. 1395), sendo-me distribuído em 02/05/2024, para prosseguimento do julgamento.

É o relatório.

## VOTO

Conselheiro Wilderson Botto, Relator.

### Admissibilidade

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razão por que dele conheço e passo à sua análise.

### Preliminares

Não suscitadas alegações preliminares no presente recurso.

### Mérito

**Da omissão/apuração incorreta de ganhos de capital na alienação de bens e direitos adquiridos em reais:**

O litígio recai sobre a omissão de rendimentos por apuração incorreta de ganhos de capital na alienação de bens imóveis, no valor total de R\$ 572.305,10, constatada em sede de verificação do cumprimento das obrigações tributárias dos anos-calendário de 2011 e 2012, importando na apuração do imposto suplementar de R\$ 85.845,75, acrescido dos encargos legais, buscando, por oportuno, nessa seara recursal, obter nova análise do processado, no sentido do afastamento da omissão apurada, com especial para o reconhecimento do direito à isenção que trata o art. 39 da Lei nº 11.196/2005, uma vez que utilizou o ganho de capital apurado para quitação das prestações do imóvel em que reside, adquirido no ano-calendário de 2007.

Assim, passo ao cotejo dos documentos carreados, em relação aos fundamentos motivadores da manutenção da autuação traçados na decisão recorrida (fls. 1365/1368):

De imediato, esclareça-se que **não houve contestação da contribuinte em relação aos valores de custo de aquisição e alienação apurados no lançamento**. O valor de alienação adotado pela Fiscalização é exatamente o mesmo informado pela contribuinte no demonstrativo de apuração de ganho de capital da DIRPF/2012 e constante do contrato de fls. 30/38. Com relação ao custo de aquisição, a autoridade lançadora incrementou o valor declarado pela contribuinte em razão

do contrato de aquisição do imóvel juntado às fls. 60/64 em decorrência da intimação de fl. 59 efetuada no curso do procedimento fiscal. A contribuinte havia declarado, como custo de aquisição, o valor de R\$ 420.000,00 no demonstrativo de apuração de ganho de capital da DIRPF/2012, enquanto que autoridade lançadora considerou, como custo, o montante de R\$ 495.000,00, conforme se constata na fl. 15 do Termo de Verificação Fiscal, o que reduziu o ganho de capital.

(...)

Assim, tomando-se por base os valores efetivamente recebidos pela contribuinte **de julho de 2011 a dezembro de 2012, a autoridade lançadora efetuou os pertinentes cálculos e apurou o ganho de capital tributável para cada período, conforme explicado no Termo de Verificação Fiscal de fls. 10/18, exatamente em consonância com a legislação tributária vigente.**

A impugnante também argumentou no sentido de que deveria ser aplicada, na hipótese, **a isenção prevista no art. 39, da Lei nº 11.196/2005, uma vez que o dinheiro da venda do imóvel, recebido em parcelas, havia sido aplicado na aquisição de imóveis residenciais localizados no País, qual seja, o empreendimento Unique - apartamento no Edifício Pedro Soares da Fonseca, onde atualmente reside.** Complementou que o citado dispositivo legal não condiciona o gozo da isenção à aquisição de novo imóvel no prazo de cento e oitenta dias, **sendo a correta interpretação de que bastaria a aplicação do produto da venda na aquisição de outro imóvel, mesmo na hipótese de que a venda do imóvel tenha servido para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel já possuído contratualmente pela contribuinte.**

(...)

Em vista do disposto na citada legislação, conclui-se que **a alegação da impugnante é totalmente improcedente.** Tanto o texto legal como o da Instrução Normativa são bem claros no sentido de que, para fruição do benefício da isenção, o produto da venda **deve ser aplicado na aquisição de imóvel residencial no prazo de cento e oitenta dias, e não em quitação de imóvel já adquirido anteriormente.** Para dirimir quaisquer dúvidas, o art. 2º, § 11, da IN SRF nº 599, de 2005, **veda expressamente a hipótese de isenção na aplicação do produto da venda para quitação total ou parcial de débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.**

(...)

A impugnante invocou a isenção por alegar que o produto da venda do imóvel realizada em 2011 havia sido aplicado no pagamento das prestações do imóvel do empreendimento Unique – apartamento do Edifício Pedro Soares da Fonseca. Todavia, segundo o Instrumento Particular de Compromisso de Promessa de Compra e Venda às fls. 65/90, constata-se que a contribuinte **adquiriu aquele**

**imóvel em 13 de dezembro de 2007, com previsão de pagamento parcelado, ao passo que a alienação sobre a qual foi apurado ganho de capital ora em lide ocorreu em 2011.**

Vale ressaltar, também, que o referido bem **já se encontrava informado em declarações de bens da contribuinte referentes a exercícios anteriores à alienação do imóvel que foi objeto de apuração de ganho de capital no presente lançamento.** Além disso, não há informação, em suas declarações de rendimentos, acerca de eventual aquisição de imóvel residencial em data posterior à alienação do bem que deu origem ao ganho de capital.

Assim, diante dos fatos expostos, conclui-se que a contribuinte não fazia jus à isenção pleiteada quando da apuração do ganho de capital na declaração de rendimentos do exercício de 2012, devendo, pois, ser mantido, na íntegra, o cálculo efetuado no auto de infração de fls. 02/09.

Pois bem. Feito o registro acima e após detida análise dos autos, entendo que a pretensão recursal merece prosperar, porquanto a Recorrente se desincumbiu do ônus que lhe competia.

De fato, constato que o cerne recursal reside na possibilidade da utilização do ganho de capital apurado para quitação de empréstimo e/ou financiamento de outro imóvel residencial adquirido em data pretérita pela contribuinte.

Neste ponto, dada a pertinência e por se amoldar perfeitamente ao caso vertente, vale transcrever excertos da declaração de voto lançada no Acórdão nº 2201-003.914 (sessão de 14/09/2017), cujas razões de decidir me perfilho, onde o ilustre conselheiro Marcelo Milton da Silva Risso, com percuciência, assim manifestou suas convicções:

2 - No caso concreto o objeto do recurso cinge-se em saber se a isenção do Imposto de Renda, prevista no art. 39 da Lei 11.196/2005, **aplica-se ao produto do ganho de capital resultante da venda de imóvel residencial, utilizado na aquisição de outro imóvel residencial já anteriormente financiado ou do preço da parcela das prestações de tal imóvel, enfim.**

3 - De acordo com o art. 39 da Lei 11.196/2005:

**“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.

(...)

**§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos. (Grifei)**

4 - A Instrução Normativa SRF 599 de 28.12.2005 diz, sem grifos no original:

**“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;**

(...)

5 - Entendo que o art. 150, §6º da CF e os arts. 97, 111, inc. II e 176 do CTN, determinam claramente a necessidade de previsão legal para a instituição de tributos e sua isenção, bem como que a interpretação da legislação que outorga a isenção deve ser feita literalmente, **tornando descabidas, assim, as interpretações extensivas ou restritivas veiculadas por dispositivos e normas infralegais, no caso a IN 599/2005.**

6 - Observa-se que a INSRF 599/2005, em seu art. 2º, § 11, I, ao criar restrições não previstas na norma de isenção, que abrangia especificamente 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, **ultrapassou seu limite de atuação, ofendendo o princípio da legalidade.**

7 - Ao mencionar a aquisição de imóvel residencial pelo contribuinte, com a utilização do capital percebido na venda de outro imóvel também residencial, o legislador **não ressalvou a data ou a ordem das negociações nem que a aquisição deveria ser exclusivamente posterior, tampouco excluiu os financiamentos em curso, que se inserem na operação de aquisição de imóvel residencial próprio, ressalvando, apenas o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a aplicação do valor em questão.**

8 - Verifica-se que ocorreu de fato o ganho de capital, apurado na venda de imóvel residencial, **aplicado na quitação das prestações para a aquisição de novo imóvel residencial, no prazo determinado pela lei, de modo que os requisitos da norma isentiva, previstos no art. 39 da Lei 11.196/2005, foram atendidos, em relação a estes valores.**

9 - A parcela do montante obtido como lucro na venda de imóvel residencial que foi investida na operação de compra de residência nova no País, **ainda que a operação já esteja em curso, pela aquisição por financiamento, deve ser isenta da incidência do Imposto de Renda, por se tratar de montante necessário para a aquisição desse novo imóvel residencial,** configurando, exatamente a situação alcançada pela isenção, de acordo com decisão do E. STJ no 1469478/SC:



TRIBUTÁRIO IMPOSTO DE RENDA. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. IN/SRF Nº 599/2005 E ART. 39 DA LEI Nº 11.196/2005.

1. A isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel prevista no art. 39, da Lei 11.196/2005 **se aplica 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.**

2. **É ilegal a restrição estabelecida no art. 2º, §11, I, da Instrução Normativa SRF n. 599/2005.**

3. **NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.** (REsp 1469478/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Rel. p/ Acórdão Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 19/12/2016)

10 - Essa foi a razão do voto vencedor do I. Ministro Mauro Campbell no REsp 1469478, acima verbis:

“Sendo assim, a finalidade da norma expressa na citada exposição de motivos é mais bem alcançada **quando se permite que o produto da venda do imóvel residencial anterior seja empregado, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), na aquisição de outro imóvel residencial, compreendendo dentro deste conceito de aquisição também a quitação do débito remanescente do imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente.**

(...) omissis

Decerto, se o objetivo da norma isentiva é dinamizar o mercado imobiliário e estimular o financiamento de imóveis e a construção de novas unidades, indubitavelmente, o aumento da liquidez no mercado proporcionada pela isenção do capital empregado no pagamento de contratos a prazo e financiamentos anteriores estimula os negócios de todos os atores desse nicho: compradores, vendedores, construtores e instituições financeiras. Não se pode olvidar que o pagamento pelas pessoas físicas dos financiamentos anteriores em curso às instituições financeiras permite que estas tenham capital para emprestar às construtoras a fim de serem construídas as novas unidades habitacionais e também permite que tenham capital para emprestar a novos adquirentes de imóveis. Fomenta-se, assim, um círculo virtuoso. Esse o objetivo da norma.”

11 - Desse modo, com a mais respeitosa vênia ao eminente Relator, divirjo do seu voto, uma vez que **a previsão da IN SRF infringe norma legal, tendo em vista que a restrição nela imposta não está contida na norma isentiva afrontando o princípio da estrita legalidade**, nos termos do art. 195, §6º da CF e art. 111 do CTN.

Tal entendimento, diga-se de passagem, encontra-se alinhado com a SC Cosit nº 17, de 20/04/2022, cuja ementa e excertos de seus fundamentos, dada a relevância e pertinência, transcreve-se:

#### EMENTA

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 2005. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

É isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóvel residencial que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, **utilize o recurso para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial localizado no País 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, inciso III.

#### FUNDAMENTOS

(...)

9. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, estabelece que fica isento do imposto sobre a 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 - observados os demais requisitos nele estipulados.

10. Por sua vez, a Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, ao disciplinar a isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, veio dispor, no seu art. 2º, § 11, inciso I, que ela não se aplica 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 (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.

[...]

**§ 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;**

[...]

11. Todavia, a restrição à fruição da isenção ora em exame, trazida pelo dispositivo acima transcrito, 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 art. 2º, inciso VII, 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:

**NOTA SEI Nº 48/2018/CRJ/PGACET/PGFN-MF**

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.

(...)

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):

(...)

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. Por fim, não será demais lembrar que, nos termos do § 2º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, a aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

#### CONCLUSÃO

16. Tendo em vista o exposto, responde-se ao consulente que **é isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóvel residencial que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, utilize o recurso para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial localizado no País já possuído pelo alienante.**

Destarte, me convencendo a verossimilhança das alegações recursais e ancorado no conjunto probatório produzido, uma vez atendidos os requisitos para fruição do benefício fiscal, ao teor da legislação de regência, razão pela qual torno insubsistente o crédito tributário exigido.

Por fim, quanto ao pedido de aplicação do efeito suspensivo ao presente feito, cabe salientar que, durante o curso processual, o crédito tributário ficará com a exigibilidade suspensa, na exata dicção do art. 151, III do CTN, sendo despiciendo eventual pedido neste sentido, sobretudo levando-se em conta que a suspensão requerida já foi aplicada por força de lei.

#### Conclusão

Ante o exposto, voto por DAR PROVIMENTO ao presente recurso, para afastar o lançamento fiscal realizado.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto