



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10580.731152/2013-51
ACÓRDÃO	2302-004.337 – 2ª SEÇÃO/3ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	28 de janeiro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	CARLOS REGIS GOMES
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Exercício: 2008

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

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.

DEPÓSITOS BANCÁRIOS. OMISSÃO DE RENDIMENTOS.

A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, no seu art. 42, estabeleceu uma presunção legal de omissão de rendimentos que autoriza o lançamento do imposto correspondente sempre que o titular da conta bancária, regularmente intimado, não comprove, mediante documentação hábil e idônea, a origem dos recursos creditados em sua conta de depósito ou de investimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, conhecer do Recurso Voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz – Relatora

Assinado Digitalmente

Johnny Wilson Araujo Cavalcanti – Presidente

Participaram do presente julgamento os conselheiros Alfredo Jorge Madeira Rosa, Angelica Carolina Oliveira Duarte Toledo, Carmelina Calabrese, Roberto Carvalho Veloso Filho, Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz, Johnny Wilson Araujo Cavalcanti (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face do acórdão nº 12-96.746 da 11ª Turma de Julgamento da DRJ/RJO, na qual os membros daquele colegiado, por unanimidade de votos, julgaram procedente em parte a impugnação.

O processo em análise trata de lançamento fiscal relativo ao Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF referente aos anos calendários 2009, 2010 e 2011.

O Termo de Verificação Fiscal (e-fls. 1112-1119) aponta que do exame das DIRPF do sujeito passivo e demais informações disponíveis nos sistemas da RFB, foi constatada movimentação financeira incompatível com os rendimentos declarados nos anos-calendário de 2009, 2010 e 2011. Tal incompatibilidade, conjugada com a verificação de indícios de irregularidades quanto às deduções relativas ao ano-calendário de 2010, motivaram a abertura da presente ação fiscal tendo sido apuradas as seguintes infrações:

i - Omissão de rendimentos caracterizados por depósitos bancários de origem não comprovada;

ii – Omissão de ganhos de capital na alienação de bens e direitos;

iii - Redução indevida da base de cálculo (CONTRIBUIÇÃO À PREVIDÊNCIA OFICIAL - O contribuinte não comprovou nenhuma das deduções declaradas. CONTRIBUIÇÃO À PREVIDÊNCIA PRIVADA - Foram comprovadas apenas as contribuições efetuadas em favor da Sul América Seguros de Pessoas e Previdência S/A. DEPENDENTES - Todas as deduções relativas aos dependentes foram glosadas, uma vez que os filhos do contribuinte apresentaram declarações próprias no ano calendário em tela. DESPESAS COM INSTRUÇÃO - O contribuinte não apresentou nenhuma comprovação das despesas declaradas. DESPESAS MÉDICAS - O contribuinte comprovou apenas as despesas realizadas junto ao plano de saúde Golden Cross).

O Contribuinte apresentou Impugnação (e-fls. 1010-1031) deixando de se insurgir contra a matéria relativa ao cometimento da infração de redução indevida da base de cálculo e, em síntese, alegou:

i – improcede a autuação com base em omissão de receitas por existência de depósitos bancários não contabilizados quando a fiscalização não logra demonstrar cabalmente a existência da omissão. Não cabe autuação baseada em meros indícios;

ii - estará isento de tributação pelo imposto de renda o ganho de capital apurado na alienação de imóvel residencial, por pessoa física residente no País, desde que o beneficiário adquira com o produto da venda, outro imóvel residencial no prazo de cento e oitenta dias contados da celebração do contrato;

iii - a redução a ser aplicada sobre o ganho de capital é de 51,1% = R\$ 59.191,13 e a base de cálculo é igual a R\$ 56.642,79, com a incidência da alíquota de 15%, o imposto devido é de apenas R\$ 8.496,41 e não de R\$ 21.348,19 como aponta o agente fiscal.

Em julgamento, a DRJ, por unanimidade, manteve o parcialmente o crédito tributário exigido, cuja decisão encontra-se assim ementada:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2008

MATÉRIA NÃO CONTESTADA.

Considera-se não impugnada parcela que não tenha sido expressamente contestada pelo sujeito passivo, a teor do art. 17 do Decreto 70.235/72, que regula o processo administrativo fiscal.

SÚMULA 182 DO TFR - FATOS GERADORES OCORRIDOS SOB A ÉGIDE DE LEGISLAÇÃO SUPERVENIENTE.

A Súmula 182 do TFR, tendo sido editada antes do ano de 1988 e por reportar-se à legislação então vigente, não serve como parâmetro para decisões a serem proferidas em lançamentos fundados em lei editada posteriormente.

QUEBRA DO SIGILO BANCÁRIO. INOCORRÊNCIA.

A obtenção de informações junto às instituições financeiras por parte do Fisco, a par de amparada legalmente, não implica quebra de sigilo bancário, mas simples transferência deste, porquanto, em contrapartida, está o sigilo fiscal a que se obrigam os agentes fiscais por dever de ofício.

DEPÓSITOS BANCÁRIOS. OMISSÃO DE RENDIMENTOS

A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, no seu art. 42, estabeleceu uma presunção legal de omissão de rendimentos que autoriza o lançamento do imposto correspondente sempre que o titular da conta bancária, regularmente intimado, não comprove, mediante documentação hábil e idônea, a origem dos recursos creditados em sua conta de depósito ou de investimento.

GANHO DE CAPITAL

Pode integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea, e discriminados na declaração de rendimentos do ano-calendário

da realização da despesa o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel alienado.

Impugnação Procedente em Parte

Crédito Tributário Mantido em Parte

Cientificado do acórdão, o Contribuinte apresentou Recurso Voluntário insurgindo-se contra a manutenção da autuação, sustentando, em síntese: a) Ganho de capital – Venda de imóvel: tem direito à isenção fiscal sobre a alienação de imóvel no ano de 2011, cujo valor foi recebido em parcelas inclusive em 2012, e o ganho de capital apurado foi utilizado para quitação do financiamento de outro imóvel residencial – liquidação do valor devido a construtora e parte do financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal; b) Dos depósitos bancários – Fato gerador: os extratos não são documentos no sentido legal e não há lei que obrigue o contribuinte a conservá-los. Aduz que movimentação financeira não é renda.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz**, Relatora

1. Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade.

Assim, conheço do recurso.

2. Mérito

2.1 Ganho de capital – Venda de imóvel

O Recorrente sustenta ser isento do Imposto de Renda Pessoa Física sobre o ganho de capital na alienação de imóvel residencial, uma vez que o produto da venda foi empregado na quitação de valores devidos à construtora e parte do financiamento habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal de imóvel já adquirido.

Assim decidi a DRJ:

(...)

Como o imóvel foi vendido por R\$ 300.000,00, divididos em diversas parcelas, pagas a partir de 15/09/2011, conforme análise dos documentos de fls. 511 e 851/852, para que o contribuinte fizesse jus à isenção prevista no item 1 acima, este deveria ser o único imóvel do mesmo, fato que não se verifica, conforme consulta à declaração de bens apresentada pelo interessado, à fl. 884. Com

relação à segunda hipótese, aventada pelo contribuinte, este deveria utilizar o produto da venda do imóvel, objeto do presente lançamento, na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

Todavia, percebe-se que a venda ocorreu após a aquisição do alegado imóvel, situado na AV ALPHAVILLE APT 1101 TORRE 1, que, apesar de ter sido adquirido em 15/7/2008, conforme contrato particular de compra e venda, às fls. 1059/1078, só foi efetivamente declarado pelo mesmo na DIRPF 2011, fl. 880, ainda assim, antes da venda do imóvel em análise. Portanto, também não se aplica a referida hipótese de isenção ao caso concreto.

Diante desse cenário, verifica-se que a controvérsia estabelecida nos autos 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.

Sobre a isenção de imposto de renda sobre o ganho de capital apurado na alienação de imóvel residencial, assim estabelece 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.

Das disposições legais acima transcritas, depreende-se que o legislador referiu a aquisição de imóvel residencial pelo contribuinte, com a utilização do capital recebido na venda de outro imóvel também residencial, estabelecendo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a aplicação do valor sem fixar a data ou a ordem das negociações. Também não definiu que a aquisição deveria ser exclusivamente posterior nem excluiu os financiamentos em curso, que se enquadram na operação de aquisição de imóvel residencial próprio.

O Superior Tribunal de Justiça – STJ, no julgamento do REsp nº 1.469.478/SC, em voto vencedor do Ministro Mauro Campbell Marques, entendeu que a parcela do montante obtido como lucro na venda de imóvel residencial que foi investida na operação de compra de residência nova, ainda que a operação já esteja em curso, pela aquisição por financiamento, deve ser isenta da incidência do Imposto de Renda. A decisão foi assim ementada:

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. NEGÓCIO 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) (Grifei)

Vale destacar trecho do voto do Ministro Mauro Campbell que esclarece que a norma determina que o emprego do valor obtido com a venda de imóvel deve ser aplicado na aquisição de outro imóvel residencial, mas deve se estender aos casos de imóveis não quitados, adquiridos em momento anterior à alienação:

(...)

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.**

Outrossim, a necessidade de interpretação restritiva das normas isentivas também não socorre a FAZENDA NACIONAL, isto porque a literalidade da norma insculpida no art. 39, da Lei n. 11.196/2005 exige apenas a aplicação do "produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País". Efetivamente, não há qualquer *discrímen* que estabeleça literalmente o momento da aquisição onde será aplicado o capital da venda. Não há qualquer registro na lei de que as aquisições de que fala sejam somente aquelas cujos contratos ocorreram depois da venda do primeiro imóvel residencial.

(...) (Grifei)

Este entendimento prevaleceu na Corte, tendo sido proferidas diversas decisões no mesmo sentido por ambas as turmas e, a consolidação da jurisprudência resultou no PARECER SEI Nº 15069/2022/ME para inclusão da matéria na lista de dispensa de recorrer, fundamentada no art. 19, VI, b, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002 e no art. 2º, VII, da Portaria PGFN nº 502, de 12 de maio de 2016.

Concluiu-se, portanto, que o STJ firmou entendimento em sentido de reconhecer a isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital decorrente de venda de imóvel para quitação de débitos de imóvel adquirido anteriormente, com fundamento no art. 39 da Lei nº 11.196/2005.

Destaca-se, também, a SC Cosit nº 17, de 20/04/2022, cujo entendimento se alinha com o acima exposto:

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. (Grifei)

Esse entendimento também foi adotado pelo CARF:

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 2001-007.380 – 2ª Seção - 1ª Turma Extraordinária – Sessão de 19 de setembro de 2024 - Relator Wilderson Botto) (Grifei)

Assim sendo, como no caso em exame ocorreu ganho de capital apurado na venda de imóvel residencial e o Recorrente alega que o valor teria sido aplicado na quitação das prestações para a aquisição de novo imóvel residencial, no prazo determinado pela lei, em princípio, restaria claro que os requisitos da norma isentiva, previstos no art. 39 da Lei 11.196/2005, foram atendidos.

Contudo, da análise da documentação constante dos autos não se verifica nenhuma prova de que o produto da venda foi empregado na quitação de valores devidos à Construtora e parte do financiamento habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal.

O único documento relativo ao financiamento habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal consta nas e-fls. 1079-1086 e se trata de “PLANILHA DE EVOLUÇÃO TEÓRICA PARA DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS REFERENTES AOS PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS CONSIDERADOS NO CÁLCULO DO CUSTO EFETIVO TOTAL – CET NAS CONDIÇÕES VIGENTES NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO Nº 15550382435”. Relativamente a quitação de valores devidos à Construtora, nenhum documento consta nos autos.

Assim, em que pese a tese sustentada ser procedente ao Recorrente, considerando que não foram juntados aos autos “Termos de Quitação”, tanto da construtora quanto da Caixa, não há nos autos prova hábil e consistente a refutar o feito fiscal, bem como reformar a decisão recorrida.

2.1 Dos depósitos bancários

Considerando que os argumentos expendidos pelo Recorrente não são capazes de demonstrar equívoco no Acórdão recorrido que possa ensejar a sua reforma e, por concordar com a posição firmada, decido mantê-lo por seus próprios fundamentos, valendo-me do disposto no art. 114, §12, do Regimento Interno do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - RICARF, com a reprodução dos seguintes trechos:

Voto

(...)

Dos Depósitos Bancários

Há que se esclarecer que, com a edição da Lei nº 9.430/1996, a tributação com base em depósitos bancários passou a ter um disciplinamento diferente daquele previsto na Lei n.º 8.021/90, que regia a matéria anteriormente.

(...)

O legislador estabeleceu, a partir da lei no 9.430/96, uma presunção legal de omissão de rendimentos com base em depósitos bancários, condicionada, apenas, à falta de comprovação da origem dos recursos que transitaram, em nome do contribuinte, em instituições financeiras. Ou seja, permitiu que fosse considerada ocorrida omissão de receitas quando o contribuinte não lograsse comprovar a origem dos créditos efetuados em sua conta bancária, não o vinculando, de forma alguma, à necessidade de demonstrar os sinais exteriores de riqueza requeridos pela Lei nº 8.021/90. E não se trata de simples presunção humana, mas situação prevista em lei, à qual se vincula a autoridade administrativa.

(...)

Ao solicitar os extratos bancários de um contribuinte, a Autoridade Fiscal vale-se de meios e instrumentos de fiscalização colocados à sua disposição pelo ordenamento jurídico para que a ação fiscal possa ter eficácia. Esse mesmo ordenamento, ao tempo em que dá prerrogativas ao Fisco, impõe mecanismos de controle de forma a salvaguardar a inviolabilidade das informações a ele fornecidas.

O Decreto Nº 3.724, de 10 de janeiro de 2001, regulamenta o art. 6º da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, relativamente à requisição, acesso e uso, pela Secretaria da Receita Federal, de informações referentes a operações e serviços das instituições financeiras e das entidades a elas equiparadas.

(...)

Conclui-se, portanto, que a autoridade lançadora agiu com estrita observância das normas legais que regem a matéria em questão, não podendo prosperar as alegações de que os elementos de prova trazidos aos autos foram obtidos com desrespeito à legislação vigente.

Deve-se destacar que se entende por comprovação de origem, nos termos do disposto no artigo 42 da Lei nº 9.430 de 1996, a apresentação pelo contribuinte de documentação hábil e idônea que possa identificar a fonte do crédito, o valor, a data e, principalmente, que demonstre de forma inequívoca a que título os créditos foram efetuados na conta corrente.

O § 3º, do artigo 42 da citada lei, expressamente dispõe, para efeito de determinação da receita omitida, que os créditos devem ser analisados separadamente, ou seja, cada um deve ter sua origem comprovada de forma individual, com apresentação de documentos que demonstrem a sua origem, com indicação de datas e valores coincidentes. **O ônus dessa prova recai exclusivamente sobre o contribuinte.**

Repita-se que o art. 42 exige a comprovação da origem com documentação hábil e idônea, sendo o seu § 3.º bem elucidativo quando determina que **os depósitos serão analisados individualizadamente.**

Assim é que cabe exclusivamente ao contribuinte demonstrar a exata correlação entre cada valor depositado em sua conta bancária e a correspondente origem do recurso, fato não demonstrado pelo contribuinte, motivo pelo qual há que se manter integralmente a presente infração. (Grifado)

3. Conclusão

Por todo o exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz