



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo nº 10805.000301/2006-25
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2201-004.107 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 06 de fevereiro de 2018
Matéria IRPF - Ganho de Capital
Recorrente VALMIR TIZZI
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2003

OMISSÃO DE RENDIMENTOS. DEPÓSITOS BANCÁRIOS DE ORIGEM NÃO COMPROVADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA.

Caracterizam-se como omissão de rendimentos, por presunção legal, os valores creditados em conta de depósito ou de investimento mantida em instituição financeira, em relação aos quais o titular, pessoa física, regularmente intimado, não comprova, mediante documentação hábil e idônea, a origem dos recursos utilizados nessas operações.

Tratando-se de uma presunção legal de omissão de rendimentos, a autoridade lançadora exime-se de provar no caso concreto a sua ocorrência, transferindo o ônus da prova ao contribuinte. Somente a apresentação de provas hábeis e idôneas pode refutar a presunção legal regularmente estabelecida.

ALIENAÇÃO DE BENS. GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. IMÓVEL DESMEMBRADO. VALOR DA CORRETAGEM DEFINIDO JUDICIALMENTE.

Em se tratando de imóveis desmembrados, o custo de aquisição deverá ser dividido pela quantidade de imóveis que resultaram efetivamente desse desmembramento. Não cabe ao contribuinte fazer prova de que os desmembramentos foram em quantidade inferior ao constatado na escrituras públicas de registro.

O valor da corretagem, ainda que definido judicialmente, deve integrar a base de cálculo para fins de apuração do Imposto de Renda decorrente de ganho de capital.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

(assinado digitalmente)

CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA - Presidente

(assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra - Relator

EDITADO EM: 16/03/2018

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Carlos Henrique de Oliveira, Carlos Alberto do Amaral Azeredo, Douglas Kakazu Kushiya, Marcelo Milton da Silva Risso, Daniel Melo Mendes Bezerra e Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim. Ausente justificadamente a Conselheira Dione Jesabel Wasilewski.

Relatório

Trata-se de recurso voluntário interposto em face do Acórdão nº 15-18.150 - 3ª Turma da DRJ/SDR, o qual julgou improcedente a impugnação apresentada para desconstituir o Auto de Infração pelo qual se exige Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF incidente sobre ganho de capital e omissão de rendimentos decorrente de depósitos bancários não identificados.

O procedimento de fiscalização foi motivado por representação do juiz da Vara Distrital de Ilha Solteira (SP), comunicando negócios imobiliários realizados pelo contribuinte, que comportavam indícios de sonegação fiscal (fls. 03).

De acordo com o relatório do autuante (fls. 103/107), o contribuinte comprovara haver adquirido terreno de 1.375 m² por R\$ 25.000,00, que foi posteriormente desmembrado em quatro lotes. Vendera dois destes lotes, um por R\$ 120.000,00, em janeiro, e outro por R\$ 95.000,00, em março de 2003. O custo de aquisição de cada lote foi considerado como 1/4 de R\$ 25.000,00. Foram computados também os custos de corretagem de R\$ 6.000,00 e R\$ 3.965,00, respectivamente. Somente estes custos foram admitidos no cálculo do ganho de capital, pois, apesar de o contribuinte alegar haver efetuado despesas de construção, não apresentara qualquer comprovante.

Quanto aos depósitos bancários, o autuante relata que foram excluídos os créditos correspondentes à venda dos imóveis. Os demais depósitos de origem não comprovada foram considerados rendimentos omitidos, com base no art. 42 da Lei 9.430/1996.

Em atendimento, a fiscalização anexou aos autos os documentos de fls.659/668.

Foi prolatado o Acórdão nº 15-18.150 - 3ª Turma da DRJ/SDR (fls. 669/686), que a julgou o lançamento procedente, mantendo integralmente o Auto de Infração, nos termos da seguinte ementa:

GANHOS DE CAPITAL. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO.

Os custos de construção devem ser comprovados, inclusive com a demonstração de que se referem ao imóvel vendido.

GANHOS DE CAPITAL. CUSTOS DE CORRETAGEM.

Não cabe considerar como custo de corretagem as reparações pagas em processo judicial, em virtude do descumprimento de contrato com o corretor de imóveis, especialmente quando as despesas efetivamente pagas a este título a outro corretor já foram computadas na apuração do ganho de capital.

DEPÓSITOS BANCÁRIOS.

A origem dos depósitos bancários deve ser demonstrada com documentação hábil e idônea.

A ciência dessa decisão ocorreu em 10/02/2009 (fl.242) e o recurso voluntário foi tempestivamente apresentado em 06/03/2009 (fls. 244/254).

Em suas razões de recorrer, o contribuinte alega, em síntese, que:

- 1) Equivocou-se a autoridade fiscal ao tentar compreender os fatos. Originariamente, o contribuinte efetuou a compra de um terreno pelo valor de R\$ 25.350,00. Referido lote foi desmembrado nos lotes 8A e 8B, sendo que, posteriormente o Lote 8^A foi desmembrado nos lotes 8^A1 e 8^A2. Assim, o correto seria considerar o custo de aquisição de cada um dos imóveis como sendo R\$ 8.450,00.
- 2) Não merece prosperar o argumento de que os custos de corretagem foram arcados pela compradora, isto porque o recorrente foi compelido a pagar o valor de R\$ 6.300,00 pela corretagem do imóvel vendido à Doralice da Silva;
- 3) No seu entendimento, o ganho de capital deve ser apurado da seguinte forma:

*Venda em 18/01/2003 à Paulo Sérgio Cordeiro Novaes: Valor da Venda: R\$ 120.000,00. Custo da Aquisição: R\$ 14.450,00 (R\$ 8.450,00 [terreno] + R\$ 6.000,00 [corretagem]). Lucro Imobiliário a ser tributado: R\$ 105.550,00 (R\$ 120.000,00 - R\$ 14.450,00).

*Venda em 04/03/2003 à Doraci da Silva: Valor da Venda: R\$ 95.000,00. Custos de Aquisição: R\$ 18.750,00 (R\$ 8.450,00 [terreno] + R\$ 3.965,00

[corretagem] + R\$ 6.300,00 [proc. 233/04].) Lucro mobiliário a ser tributado: R\$ 76.250,00 (R\$ 95.000,00 - R\$ 18.750,00).

- 4) Não há razão para o entendimento da Fiscalização de que aos dois lotes deveria ser atribuído o valor de R\$ 120.000,00, se em um dos lotes havia uma edificação de 199 m². Apesar de não possuir as notas fiscais da construção não pode a Fiscalização querer atribuir a responsabilidade do custo da obra ao comprador, vez que este não possuía nenhuma garantia por não deter a propriedade do imóvel.
- 5) O valor de R\$ 525.142,34 que transitou na conta do recorrente no ano-calendário 2003 não pode ser considerado como renda, uma vez que faz intermediação de negócios imobiliários, recebendo de 5% a 7% do valor do custo da construção dos imóveis.

Por fim, requer a reforma da decisão de primeira instância para que seja reconhecida a improcedência do lançamento.

É relatório.

Voto

Conselheiro Daniel Melo Mendes Bezerra – Relator

Admissibilidade

O recurso voluntário apresentado preenche os requisitos de admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido.

Mérito

Ganho de Capital

Em relação ao custo de aquisição do terreno desmembrado, cujo tamanho originário era de 1.375 m², argumenta o recorrente que a autoridade fiscal considerou-o como desmembrado em quatro partes, em vez de três, como seria o correto. De acordo com as razões recursais o lote foi desmembrado nos lotes 8A e 8B, sendo que, posteriormente o Lote 8^A foi deslebrado nos lotes 8A1 e 8A2. O correto, portanto, seria considerar o custo de aquisição de cada um dos imóveis como sendo R\$ 8.450,00.

A decisão de piso ao analisar o tema, assim se manifestou:

Não foi comprovado, porém, que o terreno não tenha sido mais uma vez desmembrado, mesmo porque tal desmembramento foi esclarecido pelo próprio impugnante, que se expressa nestes termos: "o presente lote foi desmembrado nos lotes 8A, 8B, 8C e 8D" (fls.20); e também porque o contrato de compra e venda de janeiro de 2003 contempla a venda do lote "08-D", o que pressupõe a existência dos lotes A, B C. Se não bastassem estas

razões, os lotes vendidos foram aqueles que confrontam a Rua Florianópolis, conforme contratos de compra e venda às fls. 195 e 198, com área individual de 325 m², correspondente a parcela até mesmo inferior a 1/4 do terreno total

Depreende-se da Declaração de Ajuste Anual (fl.20) que o recorrente informa a existência dos lotes 8A, 8B, 8C e 8D. Todavia, não há declaração da existência de três lotes. Em suas razões de inconformismo, o sujeito passivo informa que um dos lotes anteriormente desmembrado, sofreu novo desmembramento em dois lotes, perfazendo um total de três lotes.

Como se infere da transcrição de excerto da decisão recorrida acima, a autoridade julgadora foi taxativa ao asseverar que não há prova de que o lote não tenha sido desmembrado mais uma vez. Todavia, entendo que a prova do novo desmembramento é ônus da autoridade lançadora, não podendo ser transferida ao contribuinte, como pretende a autoridade lançadora.

Para a apuração do custo de aquisição dos terrenos alienados, o custo de aquisição do terreno originariamente adquirido por R\$ 25.350,00 deverá ser dividido de acordo com a fração (1/3) e não (1/4), como efetuado pela autoridade lançadora e mantido na decisão de piso.

Dessa forma, o custo de aquisição deverá ser considerado como R\$ 8.450,00 para cada um dos lotes alienados.

O recorrente pretende, ainda, que seja acrescido ao custo de aquisição do imóvel alienado à Doraci da Silva, o valor da corretagem em que foi compelido a pagar judicialmente, no valor de R\$ 6.350,00, além do valor de R\$ 3.965,00 já considerado.

De acordo com os fundamentos da decisão de primeira instância, pelos elementos constantes do processo judicial, infere-se que o imóvel em questão foi vendido por R\$ 120.000,00, e não por R\$ 95.000,00, como apurado pela Fiscalização, o que resultou em um lançamento a menor. Prossegue a autoridade julgadora que nos termos do contrato celebrado os custos de corretagem era de responsabilidade da compradora. Arremata, aduzindo que o valor da corretagem estabelecido pela decisão judicial decorre do descumprimento da avença, mas não pode ser considerado como prestação de serviços de corretagem do imóvel em comento, além do valor de corretagem de R\$ 3.965,00 já considerado.

Delimitada a controvérsia, entendo que assiste razão ao recorrente em fazer considerar para o cálculo do ganho de capital o valor da corretagem determinado na decisão judicial de R\$ 6.350,00. Demonstrado que esse valor corresponde à alienação do imóvel em questão, não há outra solução a ser adotada, senão considera-lo na base de cálculo para a apuração do imposto devido, não sendo razoável a fundamentação adotada na decisão de piso que o valor do lançamento foi a menor, considerando um erro no valor da alienação.

Dessa forma, a apuração da base de cálculo para fins de apuração do ganho de capital formulada pelo recorrente encontra-se correta, nos seguintes termos:

- Venda em 18/01/2003 à Paulo Sérgio Cordeiro Novaes: Valor da Venda: R\$ 120.000,00. Custo da Aquisição: R\$ 14.450,00 (R\$ 8.450,00 [terreno] + R\$ 6.000,00 [corretagem]). Lucro Imobiliário a ser tributado: R\$ 105.550,00 (R\$ 120.000,00 - R\$ 14.450,00).

-Venda em 04/03/2003 à Doraci da Silva: Valor da Venda: R\$ 95.000,00. Custos de Aquisição: R\$ 18.750,00 (R\$ 8.450,00 [terreno] + R\$ 3.965,00 [corretagem] + R\$ 6.300,00 [proc. 233/04].) Lucro mobiliário a ser tributado: R\$ 76.250,00 (R\$ 95.000,00 - R\$ 18.750,00).

Em relação à alegação de acrescentar valores de benfeitorias ao imóvel alienado, agiu com acerto a decisão de piso ao não acrescer nenhum valor, eis que o próprio recorrente reconhece que não possui as notas fiscais comprobatórias das alegadas benfeitorias.

Destarte, entendo que o recurso merece parcial provimento em relação ao ganho de capital para modificação da base de cálculo nos termos supra delineados.

Omissão de Rendimentos

No que tange à omissão de rendimentos apurada no presente lançamento, alega o contribuinte que os valores movimentados correspondem à sua atividade de elaboração de projetos e intermediação imobiliária, em percentuais de 5% a 7%. Entretanto, referida alegação está desacompanhada do indispensável arrimo probatório.

Faz-se necessário esclarecer que o que se tributa, no presente processo, não são os depósitos bancários, como tais considerados, mas a omissão de rendimentos por eles representada. Os depósitos bancários são apenas a forma, o sinal de exteriorização, pelos quais se manifesta a omissão de rendimentos objeto de tributação.

Os depósitos bancários se apresentam, num primeiro momento, como simples indício da existência de omissão de rendimentos. Entretanto, esse indício se transforma na prova da omissão de rendimentos, quando o contribuinte, tendo a oportunidade de comprovar a origem dos recursos aplicados em tais depósitos, se nega a fazê-lo, ou não o faz satisfatoriamente.

Não comprovada a origem dos recursos, tem a autoridade fiscal o dever/poder de considerar os valores depositados como rendimentos tributáveis e omitidos na declaração de ajuste anual, efetuando o lançamento do imposto correspondente. Nem poderia ser de outro modo, ante a vinculação legal decorrente do princípio da legalidade que rege a administração pública, cabendo ao agente tão-somente a inquestionável observância do diploma legal.

Em que pese o argumento apresentado pelo recorrente, para afastar a presunção de omissão de rendimentos estabelecida pelo art. 42 da Lei nº 9.430/1996, a alegação tem que ser comprovada de maneira individualizada, o que não ocorreu no presente caso.

Os valores tributados são os que carecem de comprovação e que, nos termos do artigo 42, da Lei 9.430/96, presumem-se como omissão de rendimentos:

Art. 42. Caracterizam-se também omissão de receita ou de rendimento os valores creditados em conta de depósito ou de investimento mantida junto a instituição financeira, em relação aos quais o titular, pessoa física ou jurídica, regularmente intimado, não comprove, mediante documentação hábil e idônea, a origem dos recursos utilizados nessas operações.

§ 1º O valor das receitas ou dos rendimentos omitido será considerado auferido ou recebido no mês do crédito efetuado pela instituição financeira.

§ 2º Os valores cuja origem houver sido comprovada, que não houverem sido computados na base de cálculo dos impostos e contribuições a que estiverem sujeitos, submeter-se-ão às normas de tributação específicas previstas na legislação vigente à época em que auferidos ou recebidos.

§ 3º Para efeito de determinação da receita omitida, os créditos serão analisados individualizadamente, observado que não serão considerados:

I - os decorrentes de transferências de outras contas da própria pessoa física ou jurídica;

II - no caso de pessoa física, sem prejuízo do disposto no inciso anterior, os de valor individual igual ou inferior a R\$12.000,00 (doze mil Reais), desde que o seu somatório, dentro do ano-calendário, não ultrapasse o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil Reais).

§ 4º Tratando-se de pessoa física, os rendimentos omitidos serão tributados no mês em que considerados recebidos, com base na tabela progressiva vigente à época em que tenha sido efetuado o crédito pela instituição financeira.

Como já mencionado, de acordo com disposto no art. 42 da Lei nº 9.430/96, é necessário comprovar individualizadamente a origem dos recursos, identificando-os como decorrentes de renda já oferecida à tributação ou como rendimentos isentos ou não tributáveis. Cabe ao recorrente comprovar a origem dos valores que transitaram por sua conta bancária, não sendo suficiente alegações e indícios de prova sem correspondência com os valores lançados.

Destarte, a tese do recorrente não merece prosperar. A presunção estabelecida pelo art. 42 da Lei nº 9.430/96 só poderá ser afastada através de documentos hábeis e idôneos, não bastando a mera alegação ou apresentação de documentos, que não se prestam para comprovar a origem dos valores depositados na conta corrente do sujeito passivo.

Assim, em razão da ausência de comprovação das origens dos valores que transitaram na conta do sujeito passivo, não merece reforma a decisão recorrida.

Conclusão

Diante do exposto, voto por conhecer do recurso voluntário apresentado para, no mérito, dar-lhe parcial provimento para acrescer ao custo de aquisição a corretagem paga.

Daniel Melo Mendes Bezerra – Relator

Processo nº 10805.000301/2006-25
Acórdão n.º **2201-004.107**

S2-C2T1
Fl. 265
