



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10825.721644/2013-18
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2001-005.931 – 2ª Seção de Julgamento / 1ª Turma Extraordinária
Sessão de 27 de abril de 2023
Recorrente TERESA CRISTINA BRUNO ANDRADE
Interessado FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2012.

RECURSO VOLUNTÁRIO. REPRODUÇÃO DE PEÇA IMPUGNATÓRIA. AUSÊNCIA DE NOVAS RAZÕES DE DEFESA.

Cabível a aplicação do artigo 57, §3º do RICARF - faculdade do relator transcrever a decisão de 1ª instância - quando este registrar que as partes não inovaram em suas razões de defesa.

ISENÇÃO. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA AQUISIÇÃO DE NOVO IMÓVEL RESIDENCIAL NO PRAZO DE 180 DIAS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO.

Somente é 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.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Honorio Albuquerque de Brito - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Marcelo Rocha Paura - Relator(a)

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Marcelo Rocha Paura, Thiago Buschinelli Sorrentino, Honorio Albuquerque de Brito (Presidente).

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:

Trata o presente processo de impugnação contra o Despacho Decisório SAORT nº 20/2014 (fl. 83/87), que indeferiu o pedido de cancelamento do débito objeto da Notificação de Compensação de Ofício da Malha Débito de fl. 03, no valor original de R\$ 12.588,24, código de receita 4600, com vencimento em 31/01/2013.

A interessada tomou ciência da referida Notificação de Compensação de Ofício da Malha Débito em 17/07/2013, conforme Aviso de Recebimento (AR) à fl. 16, e apresentou impugnação em 19/07/2013, por intermédio do instrumento de fl. 02. A defesa se baseou nas seguintes razões de fato e de direito:

I - OS FATOS

- 1. Compra do imóvel: apartamento 1003 do Edifício Ubajara, situado na Rua São Gonçalo, 4-40 no município de Bauru, conforme consta do Contrato de Compra e Venda.*
- 2. Não foi lavrada a escritura completa devido ao fato de o prédio não ter, ainda, o "Habite-se", conforme informação do Cartório anexa.*
- 3. Por orientação do Cartório, aguardava que a escritura se efetivasse, para então, apresentá-la à Receita em 2014.*
- 4. Na Declaração do IR/2013 consta "isento" de débito, pois o prazo para aquisição do imóvel é 03 de junho de 2013.*

II - O DIREITO

II. 1 - PRELIMINAR

Foi adquirido dentro do prazo de 180 dias - conforme exigência legal para isenção de lucro imobiliário. Vide data do Contrato de Compra e Venda.

II. 2 - MÉRITO (inciso III e IV do art. 16 do Dec.70.235/72)

Urna vez efetuada a compra dentro do prazo exigido – 180 dias – e apresentados o Contrato de Compra e Venda e a informação do Cartório sobre a escritura em andamento, entende não estar em débito com a Receita Federal, já que essa aquisição só constará da Declaração de IR do exercício de 2013 a ser paga em 2014.

No despacho decisório guerreado, a autoridade fiscal indeferiu o pedido da defesa para cancelar o débito, porquanto, tratando-se de ganho de capital apurado na alienação de imóvel (apartamento nº 12, Bloco C, do Baganvilla Residencial, na Rua Narciso José Craveiro nº 1-45, Bauru/SP), apesar de o produto da venda ter sido utilizado para aquisição de outro imóvel residencial no país, a aquisição do novo imóvel ocorreu após o prazo de 180 dias contados da celebração do contrato, não alcançando o ganho de capital, portanto, a isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

Não obstante, à vista dos documentos apresentados junto com a impugnação, a autoridade fiscal retificou o valor do débito compensado de ofício, reconhecendo o ITBI de R\$ 2.046,11 pago quando da aquisição do imóvel como parcela integrante do custo de aquisição para fins de apuração do ganho de capital, com redução do imposto devido de R\$ 12.588,24 para R\$ R\$ 10.916,71.

Notificada do teor do despacho decisório em 28/02/2014 (fl. 93), a interessada apresentou nova impugnação em 25/03/2014 (fl. 96/102). A defesa alegou, em síntese, o que segue:

1. Compra do imóvel: apartamento 1003 do Edifício Ubajara, situado na Rua São Gonçalo, 4-40 no município de Bauru, com data da alienação de 30/12/2012, conforme consta do contrato de compra e venda. No entanto, essa data se refere ao contrato de FINANCIAMENTO efetuado pela compradora no Santander para poder receber o dinheiro. A data de registro da escritura definitiva é 03/12/1912 [sic].

Data de compra do outro imóvel – 17/05/2013, portanto, dentro do prazo de 180 dias.

2. O original desse contrato de financiamento é enviado a São Paulo. O Santander (São Paulo) tem o prazo de 30 a 60 dias para devolver esse documento formalizado ao Santander de Bauru. Como tudo é feito em São Paulo (matriz do Santander) e os documentos vêm por malote, o documento só nos chegou 33 dias após a assinatura.

Consta da legislação que – quando se trata de financiamento – o comprador recebe o valor SOMENTE após REGISTRAR a escritura definitiva de compra e venda: data VALIDADA para se completar a transação do imóvel. Se não fizer assim, nem o comprador, nem o vendedor receberão o dinheiro. Portanto, trata-se de um procedimento diferente daquele efetuado quando se compra a vista. Acredito que se toda a formalidade ocorresse na mesma cidade, seria mais rápida.

3. Anexo o Registro da escritura definitiva pela compradora em 03/12/2013, comprovando o financiamento para apresentá-lo ao Santander e poder receber o dinheiro. Minha escritura também é de 03/12/2013.

4. Não agi de má fé, tanto é que na notificação que recebi da Receita de Bauru (ela etapa), em julho/2013 - comunicando-me que a restituição do IR/2012 havia sido suspensa — na solicitação de retificação, coloco a informação de que meu prazo para aquisição de outro imóvel era até 03 de junho, considerando a data da EFETIVAÇÃO da venda em 03/12/2013.

4. Só recebi o valor do financiamento em 19/12/2013 (gentileza verificar extrato bancário: liberação do financiamento imobiliário e do FGTS). Mesmo assim, não contei como prazo o dia 19/12: data do recebimento do dinheiro.

Sou honesta: contei a data do registro definitivo: 03/12/2013.

5. Eu não tinha o montante de R\$ 145.000,00 para efetuar a compra do imóvel dentro do prazo até 03/junho/2013. Gentileza verificar empréstimo de R\$ 45.000,00, datado de 14/05/2013, que precisei fazer do meu filho: Ivan Bruno Andrade - e comprovantes de devolução que venho fazendo, aos poucos, mês a mês, em função dos gastos que precisei fazer para poder, depois, alugar o imóvel (armários box no banheiro etc.): sem dinheiro, como se completa o apartamento para poder alugá-lo?!

É o relatório.

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

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

Exercício: 2012

DISPENSA DE EMENTA

Acórdão sem ementa, em cumprimento ao disposto no art. 2º da Portaria RFB nº. 2.724, de 27 de setembro de 2017.

Cientificado da decisão de primeira instância em 12/05/2021, o sujeito passivo interpôs, em 17/05/2021, Recurso Voluntário, alegando a improcedência da decisão recorrida, sustentando, em apertada síntese, que:

a) o lançamento de imposto de renda sobre o ganho de capital é improcedente

b) aplicação do princípio da verdade material na apreciação das provas
É o relatório.

Voto

Conselheiro(a) Marcelo Rocha Paura - Relator(a)

Da Admissibilidade

Preliminarmente há de se conhecer a impugnação pelo fato de ser tempestiva, e conter os requisitos de admissibilidade previstos no Decreto n.º 70.235, de 06 de março de 1972 e alterações posteriores.

Do Mérito

Inicialmente, transcrevemos o disposto no §3º, art. 57 da Portaria MF n.º 343, de 09.06.2015, que aprovou o RICARF vigente, in verbis:

Art. 57. Em cada sessão de julgamento será observada a seguinte ordem:

I - verificação do quórum regimental;

II - deliberação sobre matéria de expediente; e III - relatório, debate e votação dos recursos constantes da pauta.

§ 1º A ementa, relatório e voto deverão ser disponibilizados exclusivamente aos conselheiros do colegiado, previamente ao início de cada sessão de julgamento correspondente, em meio eletrônico.

§ 2º Os processos para os quais o relator não apresentar, no prazo e forma estabelecidos no § 1º, a ementa, o relatório e o voto, serão retirados de pauta pelo presidente, que fará constar o fato em ata.

§ 3º A exigência do § 1º pode ser atendida *com a transcrição da decisão de primeira instância, se o relator registrar que as partes não apresentaram novas razões de defesa perante a segunda instância e propuser a confirmação e adoção da decisão recorrida*. (Redação dada pela Portaria MF n.º 329, de 2017) (grifei)

Compulsando os autos, verifico que o interessado ao apresentar seu recurso voluntário, basicamente, manteve as argumentações de sua impugnação, *não apresentando novas razões de defesa perante este Colegiado*.

Considerando este fato; Considerando a minha absoluta concordância com os fundamentos do Colegiado *a quo*; e Considerando, ainda, o fundamento regimental acima reproduzido, *utilizo como razões de decidir às do voto condutor do acórdão de primeira instância, a seguir transcritas*:

Voto

Da Admissibilidade da Impugnação

A impugnação é tempestiva e atende aos requisitos de admissibilidade previstos no Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972, pelo que dela tomo conhecimento.

Do Contencioso

No mérito, o contencioso gira em torno do indeferimento pela autoridade fiscal, no despacho decisório de fl. 83/87, de pedido da contribuinte para cancelar débito do imposto de renda incidente sobre ganho de capital apurado na alienação do

apartamento nº 12, Bloco C, do Buganvilla Residencial, na Rua Narciso José Craveiro nº 1-45, Bauru/SP, no valor de R\$ 10.916,71, além dos acréscimos previstos na legislação de regência.

A interessada contesta o débito, que foi objeto de compensação de ofício com o imposto a restituir apurado na Declaração de Ajuste Anual (DAA) do exercício 2013, ano-calendário 2012. Alega, em síntese, que o ganho de capital é isento, nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, pois o produto da venda do imóvel teria sido utilizado para adquirir outro imóvel pela interessada, no prazo de 180 dias da alienação original.

A defesa discorda da fundamentação sustentada pela autoridade fiscal para indeferir o pleito no despacho decisório guerreado, que considerou como marco inicial para a contagem do prazo de 180 dias previsto no citado art. 39 para a fruição da isenção como sendo 30/10/2012, data aposta no instrumento particular de compra e venda de imóvel, como segue:

Como marco da celebração do contrato de venda do apartamento nº 12 será considerada a data de 30/10/2012, relativa ao instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças (recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, contrato nº 073269230000098) firmado em São Paulo, conforme registrado na Matrícula 94.026 (fls.38)

A defesa entende que, no presente caso, o termo inicial para a contagem do prazo de 180 dias de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, seria 03/12/2012, data do registro da escritura definitiva relativa à venda. Sendo assim, a aquisição do outro imóvel em 17/05/2013 teria ocorrido dentro do prazo previsto na legislação para o gozo da isenção.

Nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, o ganho de capital auferido por pessoa física na venda de imóveis residenciais é isento do imposto de renda, na hipótese de o alienante aplicar o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País no prazo de 180 dias, contado da celebração do contrato, nestes termos:

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

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

Assim, como a legislação que disponha sobre outorga de isenção deve ser interpretada literalmente, a rigor do que dispõe o art. 111, inciso II, do Código Tributário Nacional (CTN), o termo de início para a contagem do prazo de que trata o dispositivo supra é a data da celebração do contrato, e não a do registro da escritura.

É verdade, como afirma a defesa, que, nos casos em que a alienação do imóvel fica condicionada à aprovação de financiamento por uma instituição financeira para o comprador, com recursos fornecidos pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o ganho de capital somente é apurado com a liberação do financiamento. É o que se vê, normalmente, quando o promitente comprador celebra contrato de promessa de venda e compra diretamente com o promitente vendedor, condicionado a que o primeiro obtenha financiamento junto à instituição financeira.

Isso porque essa hipótese configura modalidade de ato jurídico sob condição suspensiva, no qual o fato gerador da obrigação tributária (alienação) somente ocorre com o implemento da condição, isto é, com a aprovação do financiamento pelo SFH e a celebração do contrato definitivo de compra e venda, concretizando a transmissão dos direitos sobre o imóvel.

Ocorre que, no presente caso, o INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENCAS CONTRATO N.º: 07326923000099 (fl. 122/128), mediante o qual as partes celebraram a venda e compra do imóvel junto à instituição financeira, na qualidade de fiduciária, já é o contrato definitivo, com todos os termos do financiamento concedido ao comprador e a dação do imóvel alienado como garantia fiduciária, nos termos dos art. 22 a 24 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Por conseguinte, não havendo qualquer condição suspensiva no contrato de venda e compra de fl. 122/128, o negócio se aperfeiçoou na data em que foi celebrado, isto é, 30/10/2012, que por isso é o termo inicial da contagem do prazo de 180 estabelecido no art. 39 da Lei n.º 11.196, de 21 de 2005.

Considerando que a interessada adquiriu outro imóvel (ap. 1003, Edifício Residencial Ubajara, Rua São Gonçalo, n.º 4-40, Bauru/SP) por instrumento particular de 17/05/2013, o ganho de capital apurado na alienação do ap. 12, bl. C, Buganvilla Residencial em 30/10/2012 não é alcançado pela isenção do imposto de renda, visto a aquisição ter ocorrido após o vencimento do prazo de 180 dias contados da venda, em 27/04/2013.

Assim, proponho *a manutenção da decisão recorrida* pelos seus próprios fundamentos.

Conclusão

Por todo o exposto, *voto pela manutenção integral do lançamento.*

Nestes termos, *conheço* do Recurso Voluntário e, no *mérito*, **NEGO-LHE PROVIMENTO.**

(documento assinado digitalmente)

Marcelo Rocha Paura

