



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

**Processo n°** 10830.723859/2013-02  
**Recurso n°** Voluntário  
**Acórdão n°** 2401-004.580 – 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 7 de fevereiro de 2017  
**Matéria** IRPF: AJUSTE - OMISSÃO DE RENDIMENTOS. ALUGUÉIS  
**Recorrente** MARIA SYLVIA DE MORAES SALLES PEREIRA COSTA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF**

Ano-calendário: 2011

AJUSTE. OMISSÃO DE RENDIMENTOS. ALUGUÉIS DE IMÓVEIS.  
DESPESAS DEDUTÍVEIS.

As despesas pagas à imobiliária para cobrança ou recebimento dos rendimentos de aluguéis de imóveis oferecidos à tributação na Declaração de Ajuste Anual poderão ser excluídas da base de cálculo para incidência do imposto sobre a renda.

Recurso Voluntário Provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso voluntário para, no mérito, dar-lhe provimento.

(assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier Lazarini - Presidente

(assinado digitalmente)

Cleberson Alex Friess - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Miriam Denise Xavier Lazarini, Maria Cleci Coti Martins, Carlos Alexandre Tortato, Cleberson Alex Friess, Luciana Matos Pereira Barbosa, Rayd Santana Ferreira, Márcio de Lacerda Martins e Andréa Viana Arrais Egypto.

## Relatório

Cuida-se de recurso voluntário interposto em face da decisão da 6ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Curitiba (DRJ/CTA), cujo dispositivo tratou de considerar improcedente a impugnação, mantendo a exigência do crédito tributário. Transcrevo a ementa do Acórdão nº 06-44.070 (fls. 82/84):

*ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA  
IRPF*

*Ano-calendário: 2012*

*RENDIMENTOS DE ALUGUEL. DESPESAS DEDUTÍVEIS  
COM O IMÓVEL LOCADO.*

*Somente podem ser deduzidas do montante tributável as  
despesas para a cobrança ou recebimento dos aluguéis  
comprovadamente incidentes sobre o imóvel a ser tributado.*

*Impugnação Improcedente*

2. Em face da contribuinte foi emitida a **Notificação de Lançamento nº 2012/784611053855499**, relativa ao ano-calendário 2011, decorrente de procedimento de revisão de Declaração de Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF), em que foi constatada omissão de rendimentos de aluguéis recebidos de pessoa física no valor de R\$ 6.569,13 (fls. 6/10).

2.1 A Notificação de Lançamento alterou o resultado de sua Declaração de Ajuste Anual (DAA), exigindo o Fisco imposto suplementar, acrescido de juros de mora e multa de ofício.

3. Cientificada da notificação por via postal em 10/6/2013, às fls. 22, a contribuinte impugnou a exigência fiscal (fls. 2).

4. Intimada em 26/11/2013, por via postal, da decisão do colegiado de primeira instância, conforme fls. 85/89, a recorrente apresentou recurso voluntário no dia 2/12/2013 (fls. 91).

4.1 Expõe que pagou a importância total de R\$ 7.508,61 para a Imobiliária Hideal Imóveis, a título de comissão pela administração dos seus imóveis locados a pessoas físicas e jurídicas.

4.2 Entretanto, na DAA 2011/2012 não houve a dedução integral das comissões pagas à Imobiliária, na forma permitida pela legislação vigente.

4.3 Uma vez mantido o entendimento do acórdão recorrido que a dedução possível encontra limite nas despesas associadas ao imóvel locado à pessoa física, haverá duplicidade de

Processo nº 10830.723859/2013-02  
Acórdão n.º **2401-004.580**

**S2-C4T1**  
Fl. 108

---

tributação, porquanto a recorrente declarou como rendimentos recebidos da pessoa jurídica o valor integral dos aluguéis, ou seja, o montante dos aluguéis sem a dedução da comissão paga a Imobiliária.

É o relatório.

**Voto**

Conselheiro Cleberson Alex Friess - Relator

**Juízo de admissibilidade**

5. Uma vez realizado o juízo de validade do procedimento, verifico que estão satisfeitos os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário e, por conseguinte, dele tomo conhecimento.

**Mérito**

6. A respeito dos valores passíveis de exclusão dos rendimentos de aluguéis, prescreve o art. 14 da Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989:

*Art. 14. Não integrarão a base de cálculo para incidência do Imposto de Renda de que trata a Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, no caso de aluguéis de imóveis:*

*I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;*

*II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;*

*III - as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento; e*

*IV - as despesas de condomínio.*

*[GRIFOU-SE]*

7. A acusação fiscal justificou a omissão de rendimentos de aluguel com base na linguagem abaixo reproduzida (fls. 8):

*RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS - ALUGUEL RECEBIDO DE PESSOA FÍSICA: Valor alterado para R\$ 10.803,84, referente ao valor recebido de Young Ju Yoo, conforme informado por Hideal Imóveis/Lotufu & Lotufu Assessoria Imobiliária Ltda.*

Apuração de Omissão	Valor (R\$)
1 - Total de Rendimentos Recebidos de Pessoas Físicas	10.803,84
2 - Total de Rendimentos Recebidos de Pessoas Físicas Declarado	4.234,71
<b>3 - Omissão Apurada (1-2)</b>	<b>6.569,13</b>

8. Visto isoladamente, circunscrita a verificação às importâncias de aluguel recebidas de pessoa física, o procedimento de revisão fiscal adotado pela autoridade lançadora estaria correto.

8.1 Com efeito, a informação anual emitida pela Hideal Imóveis/Lotufo & Lotufo Assessoria Imobiliária S/C Ltda, CNPJ 66.077.405/0001-36, relativa ao imóvel locado à Srª Young Ju Yoo, aponta um valor total de rendimentos de R\$ 11.743,32 e uma taxa de administração de R\$ 939,48, resultando no valor tributável recebido de pessoa física de R\$ 10.803,84 (fls. 13).

8.2 Corroborando a ótica do agente fiscal, a decisão de piso consignou que a dedução da base de cálculo do imposto sob a renda restringe-se às despesas com o imóvel locado.

9. Ocorre que o caso sob exame demanda uma avaliação integrada dos rendimentos de aluguéis oferecidos à tributação pela contribuinte, relativamente ao ano-calendário 2011.

9.1 Afinal, independentemente de aluguel de imóvel pago por pessoa física ou jurídica, os rendimentos estarão sujeitos ao ajuste anual, submetidos em conjunto à tabela progressiva anual.

10. Nessa linha de pensamento, ao confrontar-se os aluguéis de imóveis pagos por pessoa física e jurídica, segundo documentos que instruem os autos, e os rendimentos tributáveis declarados pela contribuinte na respectiva DAA 2011/2012, é possível elaborar os seguintes quadros demonstrativos:

<b>Valores informados por Hideal Imóveis -R\$ (fls. 11/13)</b>			
Locatário	Aluguel	Taxa Administração	Imposto Renda.
JCF Restaurante e Bar Ltda (CNPJ 10.642.509/0001-91)	67.789,70	4.822,67	10.445,83
JCF Restaurante e Bar Ltda (CNPJ 10.642.509/0001-91)	24.950,07	1.746,46	491,74
<b>Total</b>	<b>92.739,77</b>	<b>6.569,13</b>	<b>10.937,57</b>
Young Ju Yoo (CPF 044.663.698/36)	11.743,32	939,48	
<b>Total</b>	<b>104.483,09</b>	<b>7.508,61</b>	
<b>Rendimento Tributável Total</b>	<b>96.974,48</b> (104.483,09 - 7.508,61)		

<b>Valores declarados pela contribuinte na DAA 2011/2012 - R\$ (fls. 28/34)</b>		
Rendimentos recebidos de Pessoa Jurídica	Rendimento Tributável	Imposto Renda
JCF Restaurante e Bar Ltda (CNPJ 10.642.509/0001-91)	<b>92.739,77</b>	<b>10.937,57</b>
Rendimentos recebidos de Pessoa Física	<b>4.234,71</b>	-
<b>Rendimento Tributável Total</b>	<b>96.974,48</b> (92.739,77 + 4.234,71)	

11. Como alegou a recorrente, a DAA 2011/2012 não contém omissão de rendimentos tributáveis oriundos do recebimento de aluguéis de imóveis, segundo a documentação acostada aos autos.

11.1 A diferença de base de cálculo de R\$ 6.569,13, exigida pela fiscalização, corresponde exatamente ao valor das despesas pagas à Imobiliária Hideal Imóveis para cobrança/recebimento dos aluguéis devidos pela pessoa jurídica JCF Restaurante e Bar Ltda.

11.2 A contribuinte deixou de deduzir tal montante na base de cálculo dos rendimentos recebidos da pessoa jurídica, diminuindo-o, por sua vez, dos rendimentos recebidos da pessoa física.

12. Ao fim e ao cabo, embora incorreto o procedimento adotado pela contribuinte, não tem o condão de afetar a dimensão da riqueza econômica tributável, nos termos da legislação.

12.1 Logo, é indubitável concluir pela inexistência do fato imputado pela autoridade fiscal à contribuinte, na medida em que os rendimentos de aluguéis foram integralmente oferecidos à tributação, a despeito da deficiência de preenchimento dos campos na DAA 2011/2012.

13. No tocante aos rendimentos recebidos da pessoa jurídica, ressalto que a Imobiliária Hideal Imóveis registrou o pagamento de um valor a título de multa em 7/2/2011, na quantia de R\$ 1.105,60, o qual aparentemente não foi oferecido à tributação pela contribuinte na DAA 2011/2012 (fls. 11).

13.1 Via de regra, os acréscimos ou compensações pelo atraso no pagamento do aluguel compõem a base de cálculo do imposto sobre a renda.

13.2 Todavia, a inclusão desse valor, visto que não declarado pela contribuinte, demanda o lançamento de ofício, cuja competência é da autoridade fiscal, o que impede, por conseguinte, a atuação do julgador administrativo, sob pena de alteração do critério jurídico adotado no lançamento por meio de inovação na motivação do ato administrativo.

Processo nº 10830.723859/2013-02  
Acórdão n.º **2401-004.580**

**S2-C4T1**  
Fl. 112

---

14. Dessa feita, a decisão de piso deve ser reformada, reconhecendo-se a improcedência do crédito tributário decorrente da Notificação de Lançamento.

### **Conclusão**

Ante o exposto, voto por CONHECER do recurso voluntário e, no mérito, DAR-LHE PROVIMENTO, tornando insubsistente a Notificação de Lançamento nº 2012/784611053855499, relativamente ao ano-calendário 2011.

É como voto.

(assinado digitalmente)

Cleberson Alex Friess.