



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
RECURSO Nº. : 07.677
MATÉRIA : IRPF - EX.: 1993
RECORRENTE : MICHEL FINKIEL
RECORRIDA : DRJ - CURITIBA - PR
SESSÃO DE : 20 DE AGOSTO DE 1996
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

IRPF - EX.: 1993 - As reduções da base de cálculo dos rendimentos auferidos na locação de imóveis são apenas e tão somente as previstas em lei e desde que comprovadamente suportadas pelo locador. Recurso improvido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por MICHEL FINKIEL.

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


ANTONIO DE FREITAS DUTRA
PRESIDENTE


FRANCISCO DE PAULA CORRÊA CARNEIRO GIFFONI
RELATOR

FORMALIZADO EM: 20 SET 1996

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: URSULA HANSEN, MARIA CLÉLIA PEREIRA DE ANDRADE, SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITTO, JOSÉ CLÓVIS ALVES, JÚLIO CÉSAR GOMES DA SILVA e RAMIRO HEISE.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511
RECURSO Nº. : 07.677
RECORRENTE : MICHEL FINKIEL

RELATÓRIO

Recorre Michel Finkiel, C.P.F. nº 000.505.209-20, residente e domiciliado em Curitiba - PR, *do decisum* de Primeira Instância do Ilmo. Delegado da Receita Federal de Julgamento naquela cidade, nos Autos deste processo.

Trata-se de decisão de fls. 56/61, onde foi mantido parcialmente o crédito tributário apurado contra o contribuinte em lançamento suplementar de fls. 27.

Assim, manifestou-se e fundamentou sua decisão a Autoridade da Recorrida:

Através da notificação de lançamento de fls. 27, exigiu-se, do contribuinte em epígrafe, relativamente ao exercício de 1993, ano-calendário 1992, o recolhimento de imposto de renda pessoa física no importe de 6.302,88 UFIR, multa de ofício (100%) e demais acréscimos legais.

No caso, tendo em vista o demonstrativo de rendimentos percebidos de pessoas jurídicas e físicas, da lavra do próprio contribuinte, fls. 34/36, e os dados da arrecadação federal relativos ao recolhimento de carnê-leão, fls. 32, e, ainda, o processamento de DIRF emitidas pelas fontes pagadoras, fls. 32/33, foram alterados os valores das seguintes linhas da declaração de ajuste anual (juntada às fls. 30/48):

- Rendimentos recebidos de pessoas jurídicas para 170.635,64 UFIR.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

- Rendimentos recebidos de pessoas físicas e exterior para 95.329,70 UFIR.

- Carnê-leão para 12.611,35 UFIR.

O enquadramento legal do lançamento está contido nos arts. 676, inciso III e 678 do RIR/80, aprovado pelo Decreto 85.450/80, art. 8º do Decreto-Lei nº 1.968/82, Lei nº 7.713/88, Lei nº 8.023/90, Lei nº 8.134/90, Lei nº 8.218/91, arts. 4º, inciso I e 6º da Lei nº 8.383/91, Portarias MF nºs 649/92, 43/93, 215/93, 264/93 e MP 336/93.

Não concordando com a exigibilidade, o contribuinte apresentou a reclamação de fls. 01, alegando que a diferença apontada no valor dos rendimentos tributáveis, que originou o lançamento suplementar, refere-se a despesas necessárias à percepção destes rendimentos.

Em volume anexo ao processo, o interessado apresentou documentos, separados mês a mês, que foram numerados para facilitar a sua identificação e localização.

Preliminarmente, cumpre esclarecer que o livro caixa não se destina à escrituração dos rendimentos de aluguéis, por falta de previsão legal. Com efeito, conforme o art. 6º da Lei nº 8.134/90, e arts. 64 e 65 da IN SRF nº 02/93, o livro caixa somente se destina a escriturar valores tributáveis do trabalho não-assalariado, o que não é absolutamente o caso de rendimentos de aluguel.

De acordo com o disposto no art. 14, da Lei nº 7.739/89, não integrarão a base de cálculo para incidência do imposto de renda, no caso de aluguéis de imóveis:

a) o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

- b) o aluguel pago pela locação de imóvel sublocado;
- c) as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento; e
- d) as despesas de condomínio.

Segundo dispõem os arts. 15 a 17 e 23 da IN SRF nº 02/93, tais encargos somente podem reduzir o valor do aluguel bruto quando o ônus tenha sido exclusivamente do locador.

Assim, se no contrato constarem, discriminadamente, cláusulas determinando o valor do aluguel e que o locatário responderá pelos encargos acima enumerados, o valor do aluguel recebido pelo locador comporá integralmente o rendimento bruto mensal sujeito à incidência do imposto de renda.

Porém, se no contrato constarem cláusulas determinando um valor bruto a ser pago ao locador e que esse valor compreende também os encargos já enumerados, que serão pagos pelo locador, estes poderão ser deduzidos para apurar o valor do aluguel sujeito à incidência do imposto.

No presente caso, foram apresentados diversos documentos com o intuito de comprovar a ocorrência de despesas necessárias à percepção dos rendimentos de aluguel, num montante de 24.511,89 UFIR.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

Analizando esses documentos conclui-se que, como elementos de prova, alguns carecem da idoneidade necessária, e outros não são hábeis para atingir o fim desejado, ou seja, o de elucidar, inquestionavelmente, se foi suportada pelo contribuinte.

Primeiramente, há despesas que simplesmente não se caracterizam como necessárias para a percepção dos rendimentos. São dispêndios relacionados com a propriedade do imóvel, mas que não interferem diretamente no recebimento dos aluguéis. A exemplo destas despesas têm-se os gastos com consertos, manutenção e conservação do imóvel, reformas, etc., conforme docs. 25.a, referente ao mês de abril, e 07, do mês de agosto, que integram o custo do imóvel mas não são dedutíveis do rendimento mensal de aluguel.

Também merecem ser qualificados como inidôneos os documentos onde não haja identificação clara do contribuinte, emitidos em nome de terceiros, contendo assinaturas ilegíveis ou mesmo com ausência de assinatura. Encontram-se nestas condições diversos dos comprovantes apresentados, como os docs. 15/março, 18 e 20/abril, 18/maio e 13 e 24/julho (envelope em anexo).

Outras despesas não são passíveis de dedução por falta de previsão legal. É o caso das contas de luz, telefone e água. Ressalte-se, ainda, o fato de que alguns dos demonstrativos dessas contas, docs. 11 a 15/abril, 01/agosto e 05/outubro, constam em nome de outras pessoas, que não o contribuinte.

Além do mais, alguns dos documentos são inábeis para comprovar a vinculação entre o contribuinte e o pagamento da despesa, pois, apesar de constar a autenticação do banco, não há a identificação da pessoa que efetivamente pagou a despesa, a exemplo dos docs. 05, 08 e 10/janeiro.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

Observe-se ainda que, quanto ao IPTU, despesa geralmente a cargo do locatário, o pagamento pode ter sido efetuado pelo mesmo que, como é natural, posteriormente entregaria o comprovante do imóvel. Assim, o fato de o locador estar de posse desses documentos constitui elemento frágil para esclarecer a situação dos fatos, não podendo ser aceitos, a menos que comprovados com extratos bancários do litigante onde coincidam as datas de vencimento/pagamento e valores.

Quanto aos recibos apresentados, docs. 09/fevereiro, 06/agosto, 10/outubro, referentes à comissão pela cobrança de aluguel, não são suficientemente fidedignos, não havendo qualquer ato formal que prove que o contribuinte teria contratado este tipo de serviço.

Não podem ser aceitos também docs. como os de 13/fevereiro, 06/abril, sendo necessário frisar que a dedução de gastos relacionados à percepção do rendimento obviamente pressupõe a existência do rendimento. Não há que se falar, portanto, em deduzir a despesa com condomínio de apartamentos que estão vagos, pois, se não geram rendimentos, não há o que se deduzir a despesa.

(...)

Desta forma, como os documentos apresentados não podem ser considerados para efeito de dedução dos rendimentos percebidos pelo interessado, deve ser mantido o lançamento.

No entanto, é inaplicável a multa de ofício ao caso vertente, pois, excepcionalmente, no exercício de 1993, não ocorreu a autonotificação à data da entrega da declaração, sendo o contribuinte notificado do lançamento após o processamento de sua



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

declaração. Desta forma, é incabível a aplicação da multa de ofício, se a diferença de imposto estiver sendo cobrada na notificação de lançamento (1ª. emissão).

Resulta, assim, no exercício de 1993, um saldo total de imposto a pagar no montante de 27.882,90 UFIR e demais acréscimos legais.

Às fls. 68 recorre o Contribuinte desta decisão, alegando em suma que:

(...)

01 - De acordo com o art. 14 da Lei nº 7.739/89 o valor dos impostos, taxas, emolumento do bem que produz rendimento, despesas de condomínio e despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento é dedutível do valor bruto do aluguel e como o valor do aluguel foi lançado pelo valor total é justo que se deduza o valor das despesas e que a base de cálculo seja o valor líquido, como está demonstrado na declaração e documentos anexos. São recibos plenamente hábeis.

02 - Todas as despesas demonstradas e acima enumeradas são necessárias para que se possa obter o rendimento.

As taxas, os impostos devem ser pagos, sem as despesas de condomínio não há possibilidade de receber o aluguel, nem sequer efetuar a locação, os gastos com cobrança nem se discute, pois quando há inadimplência, os honorários de cobrança são totalmente necessários e portanto são parcelas passíveis de dedução do aluguel recebido, quando este é lançado pelo total bruto.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

03 - Que as despesas de conservação, como pinturas, pequenos consertos hidráulicos e elétricos, jamais podem ser considerados investimentos e incorporados no valor do imóvel, pois, representam a simples reposição de uso do imóvel sem qualquer acréscimo de valor venal.

04 - Que se o livro caixa para rendimentos com aluguel não é necessário, não pode ser considerado ilegal, muito pelo contrário, demonstra com clareza as receitas brutas e as despesas do exercício elucidando o valor tributável.

No exame mais criterioso, percebe-se com nitidez o rigor incitado da decisão, sem qualquer pressuposto legal. Por estes motivos, o requerente solicita a este

egrégio Colegiado Julgador que acolha este recurso por ser correto, cancelando a notificação suplementar da autoridade fazendária.

Às fls. 74/76 foi ouvida a Procuradoria da Fazenda Nacional no Paraná.

É o Relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

V O T O

CONSELHEIRO FRANCISCO DE PAULA CORRÊA CARNEIRO GIFFONI, RELATOR

Resta claro, como registrado acima que a matéria reduz-se, na prática, a uma questão de fato, ou seja, a demonstração de despesas realizadas pelo contribuinte para a manutenção da fonte de seus rendimentos.

Como assinalou com simplicidade e objetividade a ilustre Procuradora da Fazenda Nacional:

“Necessário ressaltar-se, entretanto, que o recorrente pode beneficiar-se dos benefícios previstos no Art. 14 da Lei nº 7.739/89, desde que **prove**, dos contratos de locação que ele, locador, é legalmente o responsável pelo pagamento de tais encargos, e, se assim provar, que apresente extratos bancários onde se verifiquem coincidentes em valores e em datas de vencimento/pagamento de tais encargos.

Já que o contribuinte/recorrente não apresentou os contratos de locação nem os extratos bancários pertinentes, necessário se faz a manutenção da decisão recorrida, a qual subsiste íntegra por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, considerando a carência de fundamento da argumentação da parte recorrente, requer-se seja mantida a decisão de primeiro grau,



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 10980/001.720/94-40
ACÓRDÃO Nº. : 102-40.511

determinando-se, conseqüentemente, o prosseguimento da cobrança do crédito tributário da União”.

De fato, tanto as despesas de manutenção do imóvel e das áreas condominiais, quanto o abatimento do valor pago de Imposto Predial, somente são cabíveis, se suportadas direta e efetivamente pelo locador. E, nem poderia ser de outra forma, por tratar-se, caso contrário de dedução de gastos realizados por outrem e não pelo perceptor dos rendimentos tributáveis.

Ora, em nenhuma das fases do processo administrativo o Recorrente trouxe à luz dos julgadores as cópias dos contratos de locação, onde registram-se formal e oficialmente os encargos decorrentes de locação, apesar de diligentemente ter registrado para uso próprio as movimentações financeiras destas locações.

Isto posto e considerando-se a bem fundamentada decisão da Recorrida, a manifestação da Procuradoria da Fazenda Nacional e tudo o mais que do processo consta, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 20 de agosto de 1996.

FRANCISCO DE PAULA CORRÊA CARNEIRO GIFFONI