



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo n° 11080.001411/2001-85
Recurso n° 157.309 Voluntário
Matéria IRPF
Acórdão n° 104-23.374
Sessão de 06 de agosto de 2008
Recorrente EUGÊNIO JOSÉ MALLMANN - ESPÓLIO
Recorrida 4ª TURMA/DRJ-PORTO ALEGRE/RS

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF
Exercício: 1999

GANHO DE CAPITAL - PERMUTA POR IMÓVEL SEM TORNA - CUSTO DE AQUISIÇÃO - VALOR DO BEM DADO EM PERMUTA - Em operação de permuta sem torna, o custo de aquisição, para fins de apuração do ganho de capital, é o valor do bem dado em permuta.

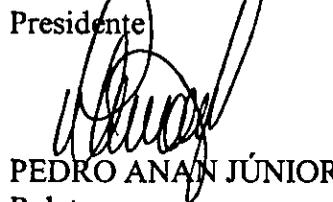
REDUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL - PERDA DO DIREITO - NOVA DATA DE AQUISIÇÃO - Tendo em vista que na permuta houve aquisição de novos imóveis, o contribuinte perde direito ao benefício da redução do ganho de capital.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por EUGÊNIO JOSÉ MALLMANN - ESPÓLIO.

ACORDAM os Membros da Quarta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso para excluir da base de cálculo o valor de R\$ 119.997,86, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


MARIA HELENA COTTA CARDOZO
Presidente


PEDRO ANAN JÚNIOR
Relator

FORMALIZADO EM: 19 SET 2008

D

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros NELSON MALLMANN, HELOÍSA GUARITA SOUZA, PEDRO PAULO PEREIRA BARBOSA, MARCELO MAGALHÃES PEIXOTO (Suplente convocado), ANTONIO LOPO MARTINEZ e GUSTAVO LIAN HADDAD. Ausente justificadamente a Conselheira RAYANA ALVES DE OLIVEIRA FRANÇA.



Relatório

Contra o contribuinte EUGENIO JOSÉ MALLMANN - ESPÓLIO, CPF nº 001.705.260-20, foi lavrado auto de infração fls 01 a 05, exigindo o recolhimento de imposto de renda de pessoa física no valor de R\$ 46.211,35, sendo R\$ 30.154,08 de imposto suplementar, R\$ 3.015,30 de multa, e R\$ 13.041,87 de juros (até a data de 02/2001).

Do procedimento fiscal resultou a constatação de OMISSÃO DE GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO do apartamento nº 201 e estacionamentos situados em edificação na Av. Bagé, nº 1.244. Tendo em vista que houve uma permuta realizada em janeiro de 1994 o valor de custo de aquisição do referido imóvel deveria ser de 287.135,61 UFIR e não 602.954,48 UFIR utilizado pelo contribuinte.

Não se conformando com o lançamento, o representante do contribuinte, apresentou impugnação tempestivamente fls 91 a 95, que alega em síntese:

- a) a declaração do exercício de 1993, ano-calendário de 1992, avaliou pelo valor de mercado (602.954,48 UFIR) um terreno e casa, que foram objeto de venda, cujo pagamento seria realizado com a dação de apartamentos e estacionamentos a serem construídos no referido terreno. Em razão disso, informa que indicou na declaração de rendimentos o valor do terreno 141.722,64 UFIR e a construção no valor de 461.234,84 UFIR.
- b) Argumenta ainda, que na declaração do exercício de 1996 houve a conversão para Reais desses valores: terreno R\$ 95.903,71 e construção R\$ 312.115,59. Quem na declaração do exercício de 1997 corrigiu os valores pelo índice 1.2246, dessa forma, o terreno passou para o valor de R\$ 117.443,68 e a construção para R\$ 382.216,75.
- c) Que recebeu pelo pagamento pela venda do terreno e o apartamento 801 e os boxes 3 e 11 o valor de R\$ 206.689,82 e pelo apartamento 201 e boxes 9 e 10 o valor de R\$ 238.970,61.
- d) Por fim, requer o cancelamento do auto de infração por entender correto a apuração do ganho de capital.

A autoridade recorrida, ao examinar o pleito, decidiu, por unanimidade pela procedência do lançamento através do acórdão da 4ª Turma da DRJ/POA nº 08.480, em 17 de maio de 2006, às fls. 104/108, concluindo o que segue :

“No presente caso, como os imóveis (dois apartamentos) foram recebidos como pagamento do terreno, o valor deles é o negociado: CR\$ 53.915.452,68 e não o valor de mercado do terreno e casa constante da declaração do exercício 1992, fls. 53, correspondente a 602.954,48 UFIR. O valor negociado corresponde a 287.135,61 UFIR (UFIR de janeiro de 1994: 187,77).

Para transformar esse valor em Reais, deve ser multiplicado por 0,6767 (janeiro de 1995) então teremos o valor de R\$ 194.304,67. Pela legislação, esse valor deve ser atualizado pelo índice 1,2246 e então teremos: R\$ 237.945,50.

Assim o custo dos apartamentos e estacionamentos é de R\$ 237.945,50.

O contribuinte refere-se a um contrato de promessa e venda celebrado em 06-04-1992, mas não traz comprovação. Como se vê em fls. 25 a 41 o negócio foi realizado

em 1994 com a empresa BCL Construções Ltda. e os termos do negócio realizado são diferentes dos indicados na impugnação.

Assim, corretos os cálculos efetuados no auto de infração, ressaltando que imprópriamente foi considerado no demonstrativo de ganho de capital, fl. 69, que o referido imóvel foi adquirido em 07-07-1967, tendo se beneficiado indevidamente da redução do imposto em 100%.”

Devidamente cientificado dessa decisão em 26/09/2006, ingressou o contribuinte com recurso voluntário tempestivamente em 26/10/2006, onde ratifica os argumentos apresentados na impugnação, alegando que é correto o custo de aquisição adotado pelo contribuinte, e que decaiu o direito da autoridade fiscal questionar o seu valor uma vez que ele foi apurado corretamente em 1991, que na operação de permuta o custo de aquisição é o valor do bem dado em permuta, e que tem direito a redução do ganho de capital tendo em vista se tratar de imóvel adquirido em 1967, requerendo ao final, que:

“a) totalmente insubsistente o AUTO DE INFRAÇÃO que deu origem ao processo administrativo nº 11080.001411/2001-85, em razão da aplicação do artigo 18 da Lei nº 7.713/88, ou sucessivamente.

b) reformar o auto de infração para efeito de considerar como custo de aquisição o valor de R\$ 238.970,61, conforme declarado pelo Recorrente, e aplicar a redução proporcional do ganho de capital, calculado de acordo com o § 3º do artigo 813 do Regulamento do Imposto de Renda de 1994.”

É o Relatório.

Voto

Conselheiro PEDRO ANAN JR., Relator

O recurso é tempestivo e preenche as demais formalidades legais, dele tomo conhecimento.

Do procedimento fiscal resultou a constatação de OMISSÃO DE GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO do apartamento nº 201 e estacionamentos situados em edificação na Av. Bagé, nº 1.244. Tendo em vista que houve uma permuta realizada em janeiro de 1994 o valor de custo de aquisição do referido imóvel deveria ser de 287.135,61 UFIR e não 602.954,48 UFIR utilizado pelo contribuinte.

Podemos observar que a questão que se discute ao presente caso é se o valor adotado pelo contribuinte como custo de aquisição para fins de apuração do ganho de capital é o valor de 602.954,48 UFIR ou 287.135,61 UFIR apurada pela autoridade fiscal.

Na declaração de rendimentos do contribuinte do exercício de 1992, ano-calendário 1991, fls. 53, consta como valor do imóvel situado na Av. Magé, 1244, o valor de 602.954,48 UFIR.

Conforme podemos analisar do documento de Fls. 24 a 40, o contribuinte celebrou contrato com a BCL e 04 e janeiro de 1994 onde previa a compra e venda com dação de unidade imobiliária em pagamento, sendo atribuído a operação o preço estimativo de CR\$ 53.915.453,68, cujo pagamento não seria efetuado em moeda corrente, mas sim em área a ser construída no local, equivalente a fração de 0,232286 do edifício a ser construído, que corresponderiam a 02 apartamentos e vagas de estacionamentos.

Podemos observar que na operação realizada em janeiro de 1994 entre o contribuinte e a BCL não houve pagamento de valor em dinheiro em momento algum, mas sim a permuta do terreno e casa por futuros apartamentos a serem construídos.

Nesse sentido como não houve torna na operação realizada entre as partes, entendo que o valor a ser atribuído como custo de aquisição pelo contribuinte pelas futuras unidades que iriam ser construídas era o valor constante em sua Declaração de Rendimentos do terreno e casa ou seja o valor de 602.954,48 UFIR.

Tal entendimento tem como base o no que dispõe a Instrução Normativa nº 017, de 14 de julho de 1988:

“3.1 - Na permuta entre pessoa jurídica e pessoa física, tendo por objeto unidades imobiliárias prontas, serão observadas as normas constantes das divisões do presente subitem.

3.1.1 - No caso de permuta sem pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão do subitem 2.1.1. A pessoa física não terá resultado a apurar e atribuirá como preço de alienação, da unidade dada em permuta, o mesmo valor apurado como custo da unidade adquirida, determinado com base no subitem 1.9.

3.1.2 - No caso de permuta com pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão do subitem 2.1.2, ao passo que a pessoa física determinará o valor de aquisição da unidade recebida

conforme determinado no subitem 1.9, adotando, quanto a torna, os procedimentos previstos no subitem 1.6.

3.1.3 - Na hipótese de permuta entre pessoa jurídica e pessoa física, nas condições referidas no subitem 1.3, a pessoa jurídica deverá observar o disposto na divisão de subitem 2.1.3. A pessoa física determinará o lucro imobiliário considerando como preço de alienação o valor de mercado do bem dado em permuta, registrará o bem adquirido pelo valor de mercado a ele atribuído e observará, quanto à torna, o disposto no subitem 1.6.

3.2 - Na permuta entre pessoa jurídica e pessoa física, tendo por objeto unidade imobiliária pronta, incluindo-se como tal terreno para construção ou edificação, e unidade imobiliária a construir, serão observadas as normas constantes das divisões do presente subitem.

3.2.1 - No caso de permuta sem pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão do subitem 2.2.1. A pessoa física, na hipótese de alienação de unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão de subitem 3.1.1. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida.

3.2.2 - No caso de permuta com pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.2.2. A pessoa física, na hipótese de alienação de unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão do subitem 3.1.2. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida e observará, quanto à torna, o disposto no subitem 1.5.

3.2.3 - Na hipótese de permuta nas condições referidas no subitem 1.3, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.2.3. A pessoa física, caso aliene unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão de subitem 3.1.3. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida e observará, quanto à torna, o disposto no subitem 1.5."

Tal entendimento também é o que dispõe o artigo 11, da Instrução Normativa nº 84, de 11 de outubro de 2001, que determina que nos casos de permuta sem torna o valor atribuído para fins de custo de aquisição é o valor do imóvel dado em permuta:

"Art. 12. Considera-se custo de aquisição de imóvel adquirido por permuta com outro imóvel, o valor do imóvel dado em permuta:

I - acrescido da torna paga, se for o caso;

II - diminuído do valor correspondente à diferença entre a torna recebida e o ganho de capital relativo a essa torna, apurado na forma do art. 23."

Tal entendimento tem sido partilhado através das soluções de consulta abaixo transcritas:

Processo de Consulta nº 359/99

"Órgão: Superintendência Regional da Receita Federal - SRRF / 8a. Região Fiscal

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ementa: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL.

Somente a permuta, sem torna, efetuada com observância da Instrução Normativa nº107, de 14 de julho de 1988, está excluída da apuração do ganho de capital, para fins de incidência do imposto sobre a renda.

Operação de compra e venda de terreno seguida de instrumento particular de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento (com lotes oriundos do loteamento da área vendida), não caracteriza operação de permuta, definida da Instrução Normativa nº107, de 1988.

Dispositivos Legais: Art. 121, II, do Decreto nº 3.000, de 1999 e art.24, IV, da Instrução Normativa SRF nº48, de 26/05/1998.

PAULO JAKSON S. LUCAS – Chefe”

Processo de Consulta nº 58/00

“Órgão: Superintendência Regional da Receita Federal - SRRF / 10a. Região Fiscal

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ementa: LOTEAMENTO. PESSOA FÍSICA EQUIPARADA À JURÍDICA.

Será equiparada à pessoa jurídica, para fins de imposto de renda, a pessoa física que promover o loteamento de terreno, seja ele urbano ou rural, quando se tratar de empreendimento realizado a partir de 1º de janeiro de 1975. A simples venda dos lotes recebidos em dação de pagamento, quando o loteamento tenha sido promovido por outrem, não equipara a pessoa física à jurídica, independentemente da quantidade de lotes vendidos.

GANHO DE CAPITAL. DAÇÃO EM PAGAMENTO.

Operação quitada de compra e venda de terreno seguida de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, de unidade imobiliária construída ou a construir, efetuada com observância da INSRF nº 107, de 1988, equipara-se à operação de permuta, não estando sujeita portanto à apuração do ganho de capital, para fins de incidência do imposto sobre a renda. Quando da alienação das unidades imobiliárias recebidas em dação de pagamento, o ganho de capital porventura apurado será ou não tributado, de acordo com a legislação de regência.

PERMUTA DE UMA UNIDADE POR DUAS OU MAIS.

No caso de permuta de uma unidade imobiliária por duas ou mais unidades, o permutante que as receber deve determinar o valor individual de cada unidade imobiliária proporcionalmente ao valor do imóvel dado em permuta.

DISPOSITIVOS LEGAIS: arts. 117, § 4º, 121, II e § 1º, 150, § 1º, III, 151, I, e 152, caput, do Decreto nº 3.000, de 1999 (Regulamento do Imposto de Renda RIR/1999); arts. 3º, I, e 24, IV e § 4º, 1, da IN SRF nº 48, de 1998; IN SRF nº 7, de 1988; item 2 da IN SRF nº 84, de 1979; Parecer Normativo CST nº 06, de 1986.

VERA LÚCIA RIBEIRO CONDE - Chefe da Divisão

(Data da Decisão: 21.7.2000 24.08.2000)"

Além do mais, tal entendimento tem sido partilhado pela segunda e oitava Câmara desse Conselho, conforme podemos verificar no acórdão abaixo transcrito:

"GANHO DE CAPITAL - ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETARIA - PERMUTA POR IMÓVEL COM TORNA - Não incide o imposto de renda na permuta de bens, exceto sobre o valor da torna em moeda corrente, se apurado ganho de capital na operação. Irrelevante, nesse caso, a retificação pelas partes do valor do bem recebido em permuta, efetuada antes do início da ação fiscal. (Acórdão 102-47844)"

"IRPJ - PERMUTA DE IMÓVEIS - GANHO DE CAPITAL - Havendo comprovação de que a operação realizada pelo contribuinte foi de permuta de imóveis, ou de compra e venda com dação em pagamento, sem o pagamento de torna, descabe a autuação relativa ao IRPJ, porquanto não verificada nesta situação ganho de capital. (Acórdão 108-08.358)

Desta forma, como a operação realizada pelo contribuinte e a BCL foi uma permuta sem torna, o valor a ser atribuído como custo de aquisição para fins de apuração do ganho de capital é o valor constante em sua declaração de rendimentos, ou seja 602.954,48 UFIR, que devidamente atualizado na data da operação efetuada era de R\$ 238.970,61.

No que diz respeito a alegação de que o contribuinte tem direito a redução do ganho de capital de 100%, por se tratar de imóvel adquirido em 1967, previsto na Lei nº 7.713/88, entendo que não assiste razão a recorrente.

O contribuinte perdeu o direito a tal benefício, uma vez que a operação de permuta foi realizada em janeiro de 1994, desta forma, os imóveis adquiridos passam a ter nova data de aquisição.

Neste sentido, conheço do recurso e no mérito dou provimento parcial, nos termos desse voto, para excluir da base de cálculo o valor de R\$ 119.997,86.

Sala das Sessões, em 06 de agosto de 2008


PEDRO ANAN JÚNIOR