



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

Processo nº 11080.725574/2010-48
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2802-002.581 – 2ª Turma Especial
Sessão de 16 de outubro de 2013
Matéria IRPF
Recorrente FLAVIO JOSE MACIEL SERAFINI
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2008

IRPF. RENDIMENTOS DE ALUGUEL. DESPESAS DE CONDOMÍNIO PAGAS PELO PROPRIETÁRIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS DA IMOBILIÁRIA. DOCUMENTAÇÃO HÁBIL E IDÔNEA. VALOR QUE DEVE SER EXCLUÍDO DA BASE DE CÁLCULO.

Não integrarão a base de cálculo para incidência do Imposto de Renda de que as despesas de condomínio pagas pelo proprietário. Para efeito de comprovação, a documentação referente à prestação de contas apresentada pelas imobiliárias que administram os imóveis é hábil e idônea, se nada nos autos as desabona. De outro modo, as despesas cuja denominação não permite identificar a respectiva natureza não podem ser deduzidas.

Recurso provido em parte.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso voluntário para excluir da base de cálculo o valor de R\$1.950,69 (mil, novecentos e cinqüenta reais e sessenta e nove centavos), nos termos do voto do relator.

(Assinado digitalmente)

Jorge Claudio Duarte Cardoso – Presidente e Relator.

EDITADO EM: 17/10/2013

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Jorge Cláudio Duarte Cardoso (Presidente), Jaci de Assis Júnior, German Alejandro San Martín Fernández, Dayse

Fernandes Leite e Julianna Bandeira Toscano. Ausente justificadamente o Conselheiro Carlos André Ribas de Mello.

Relatório

Trata-se de lançamento de Imposto de Renda de Pessoa Física do exercício 2008, ano-calendário 2007, em virtude de apuração de omissão de rendimentos de aluguéis recebidos de pessoas físicas no valor de R\$3.065,55, conforme informado em DIMOB, o qual foi impugnado sob alegação de que a diferença apurada pela fiscalização correspondia a despesas com impostos, taxas, emolumentos, condomínio e despesas necessárias à cobrança ou recebimento do rendimento.

Anexou documentos às fls. 10 e ss.

A impugnação foi indeferida sob fundamento de que não há prova objetiva de que as despesas alegadas tenham sido suportadas pelo locador.

O contribuinte apresentou Recurso Voluntário em 06/09/2011, após ciência da Intimação do Resultado em 11/08/2011.

A Unidade Preparadora consignou que o valor incontrovertido é praticamente insignificante diante do total, motivo pelo qual não será apartou o crédito tributário.

Em síntese, constam da pelas recursal as alegações abaixo: 1. a decisão baseou-se exclusivamente nas informações da DIMOB, onde não há campo para informação das despesas dedutíveis na atividade de locação de imóveis; 2. pagava às imobiliárias o valor das despesas condominiais de responsabilidade do locador e as imobiliárias repassavam às administradoras dos condomínios; e 3. os documentos anexos comprovam que suportou as despesas que justificam a diferença apurada por meio da DIMOB no valor de R\$2.959,16, concorda com a omissão de R\$107,39, e apresenta nos quadros 1 e 2 (fls. 282/283) a demonstração dos valores apurados.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Jorge Claudio Duarte Cardoso, Relator

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade, dele deve-se tomar conhecimento.

O litígio refere-se exclusivamente ao valor de R\$2.959,16 que o recorrente alega ter sido indevidamente considerado como rendimentos de aluguel omitido, pois trata-se de despesas que por lei não integra a base de cálculo, muito embora não haja um acampo específico na DIMOB no qual essas despesas possam ser informadas pelas Imobiliárias.

O recorrente junta os demonstrativos que as imobiliárias emitiram para prestar contas dos alugueis administrados, nos quais são registrados os valores descontados do valor que é repassado ao locador.

O recorrente ampara-se em manual de orientação elaborado pelos setor de administração de imóveis que objetivam discriminar quais despesas são do proprietário e quais são de responsabilidade do locatário.

A matéria é regida pelo art. 14 da Lei 7.739, 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.

Para efeito de análise foram examinadas as despesas que o recorrente sublinhou nos demonstrativos emitidos pelas imobiliárias. Não há qualquer elemento nos autos que opere em desfavor da idoneidade desses documentos, razão pela qual são acatados como elemento de prova das despesas suportadas pelo locador.

Resta averiguar quais delas são despesas indicadas no dispositivo legal supramencionado. São elas: a) as despesas de condomínio identificadas como Fundo de Reserva, Fundo de Obras; e b) as despesas de condomínio referente ao período em que o documento permite concluir que o imóvel está desocupado.

Por outro lado, não são dedutíveis aquelas registradas como “chaves”, “chamada extra” em que a comprovação é superficial no sentido de demonstrar que tipo de despesa é. O ônus da prova é do recorrente, se dele não se desincumbiu é litigiosa a autuação.

A partir desse critério foram listados abaixo os valores admitidos, conforme a ordem em que constam dos autos.

24,1	8	150
10	15	11,53
23,55	20	11,53
10	8	11,53
23,55	20	11,53
10	8,9	4,77
24,36	20	150
10	8,9	151,87
24,16	20	11,53
10	8,9	150
24,16	20	11,53
10	8,9	150
24,16	20	9,95
15,5	8,9	22,67
33,53	30	7,08
15,5	10	6,16
33,53	8,9	6,16
15,5	30	
33,51	8,9	
15,5	30	
24,18	30	
26,6	8,9	
24,16	30	
39,5	30	
	8,9	
	30	
	8,9	
	30	
	8,9	
	30	
	8,9	
	30	
505,05	567,8	877,84
Total		1950,69

Diante do exposto, voto por DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso voluntário para excluir da base de cálculo o valor de R\$1.950,69 (mil, novecentos e cinqüenta reais e sessenta e nove centavos).

(Assinado digitalmente)

Jorge Claudio Duarte Cardoso

CÓPIA