



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 12448.726023/2012-10
Recurso Voluntário
Acórdão nº **2001-004.681 – 2ª Seção de Julgamento / 1ª Turma Extraordinária**
Sessão de 23 de novembro de 2021
Recorrente MOEMA CHAMMA JAFET
Interessado FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2011

RECURSO VOLUNTÁRIO. REPRODUÇÃO DA 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.

OMISSÃO DE RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. DEDUÇÕES

As despesas com benfeitorias e obras realizadas no imóvel pelo locador não podem ser deduzidas do rendimento bruto de aluguel para fins de incidência do imposto de renda.

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 e Relator(a)

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

Relatório

A seguir, transcrevo relatório do acórdão nº **02-71.161** da 9ª Turma da DRJ em Belo Horizonte/MG (fls.38 e segs.).

“Trata-se de Notificação de Lançamento lavrada contra a contribuinte acima identificada relativa ao Imposto de Renda Pessoa Física, exercício 2011, ano-calendário 2010, que formalizou a exigência de imposto suplementar (código 2904) no valor de R\$14.974,88, com multa de ofício e juros de mora.

O lançamento originou-se do confronto entre o valor dos rendimentos tributáveis declarados e o valor das informações contidas nos sistemas da RFB (Dimob), quando foi constatada a omissão de rendimentos no valor de R\$54.454,08, relativos a aluguéis recebidos.

A autoridade fiscal lançadora informa que foi declarado o valor de R\$63.380,80 e lançado o valor de R\$54.454,08 (livro caixa) que totalizou R\$117.834,88. Informa que os rendimentos foram aumentados do valor do livro caixa por ser sua dedução indevida – reforma de instalações elétricas.

A contribuinte apresentou impugnação parcial, de fls. 02/08, onde alega, em síntese, o que se segue.

- é proprietária de unidades autônomas no condomínio do Edifício Fares Nemer em São Paulo, as quais em seu maior número permaneceram locadas no ano calendário de 2010;

- o condomínio, administrado por Andraus Imóveis, emite as quotas condominiais referentes às despesas do imóvel calculando-as individualmente em conformidade com o critério legal do art. 1336 do Código Civil, ou seja, na proporção das respectivas frações ideais;

- assim foram expedidas as quotas ordinárias de condomínio, cujo valor é reembolsável pelos inquilinos e, também as quotas extraordinárias de obras de reparo que são suportadas pelos proprietários por força do que dispõe o parágrafo único do art. 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18/10/91);

- ocorre que a cobrança das quotas extraordinárias no ano de 2010 referente a obras de reforma das instalações elétricas do edifício se fez com a emissão de um único boleto mensal de R\$4.537,08 para todas as unidades da proprietária;

- na forma do art. 50 do RIR vigente devem ser excluídas do valor dos rendimentos de aluguéis as despesas de condomínio, desde que o ônus respectivo tenha sido suportado pelo locador;

- a forma de cobrança das quotas extras levou a contribuinte a dificuldades quanto a discriminar as despesas dedutivas, relativas às unidades geradoras de receita e esta lançou- as, por engano, pelo total mensal, na coluna de “livro caixa” do quadro “Rendimentos tributáveis recebidos de pessoa física ou do exterior pelo titular”;

- na revisão da declaração o auditor teve o valor deduzido como livro caixa por omissão de rendimentos;

- diz que a autuação decorre de desinformação da contribuinte e das deficiências técnicas de sua declaração de ajuste e com a impugnação comprova-se, por documento fornecido pela administradora, a discriminação dos valores pagos mês a mês para cada unidade;

- o valor mensal foi de R\$4.537,84, mas R\$821,46 concernem a unidades que não geraram rendimentos, cabendo, pois deduzir apenas R\$3.716,38;

- o valor dos rendimentos a serem declarados para ajuste no exercício de 2011 conforme demonstrativo anexo é de R\$18.774,24;

- discorre sobre a possibilidade de retificação de sua declaração de renda e junta jurisprudência.

Requer o acolhimento da impugnação.”

Após análise, a DRJ não acatou os argumentos de defesa da contribuinte. Do voto do acórdão recorrido:

“A notificação de lançamento em questão decorreu, como relatado, da omissão de rendimentos na DIRPF/2011 da contribuinte.

Veio a julgamento o valor de R\$12.264,06 relativo a omissão de rendimentos de aluguéis que a impugnante entende que são valores dedutíveis, utilizados para obras elétricas, relativos a cotas extras do condomínio de salas no edifício.

Em sua defesa, a contribuinte juntou às fls. 16/17, uma declaração emitida pela empresa Andraus Imóveis onde consta lista das salas com área útil, fração ideal e discriminação das cotas extraordinárias – fundo de obras, informando o total mensal de R\$3.716,38 e o total anual de R\$44.596,56.

Sobre os rendimentos oriundos do aluguel de imóvel, assim dispõem os artigos 49 e 50 do Decreto nº3.000/1999 (Regulamento do Imposto de Renda – RIR):

“Art. 49. São tributáveis os rendimentos decorrentes da ocupação, uso ou exploração de bens corpóreos, tais como (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 3º, Lei nº 4.506, de 1964, art. 21, e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º):

I - aforamento, locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento, direito de uso ou passagem de terrenos, seus acréscidos e benfeitorias, inclusive construções de qualquer natureza;

(...)

Art. 50. Não entrarão no cálculo do rendimento bruto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, art. 14):

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

II - o aluguel pago pela locação de imóvel sublocado;

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

IV - as despesas de condomínio.

Entretanto, ainda que comprovado o pagamento da despesa, observa-se que, diferentemente do que alega a Impugnante, não se trata de despesas com condomínio e sim de despesas referentes a serviços de obras elétricas efetuadas no Condomínio do Edifício Fares Nemer, despesas estas que não são dedutíveis para fins de apuração do rendimento tributável de aluguel.

Veja-se que na lista exaustiva de despesas descritas no art. 50 do RIR não se incluem aquelas relacionadas a obras e benfeitorias realizadas em imóveis, mesmo que tenham sido arcadas pelo locador. Dessa forma, as despesas no montante de R\$ 44.596,56 não podem ser deduzidas do montante dos aluguéis recebidos.

Para reforçar o fato de que as despesas relativas a obras e benfeitorias realizadas em imóveis alugados não podem ser deduzidas para fins de apuração do rendimento tributável, foi prevista no art. 53, inciso IV, do RIR/1999, a hipótese em que o locatário efetua o pagamento das despesas e as repassa ao locador através de desconto no valor do aluguel:

Art. 53. Serão também consideradas como aluguéis ou royalties todas as espécies de rendimentos percebidos pela ocupação, uso, fruição ou exploração dos bens e direitos, além dos referidos nos arts. 49 e 52, tais como (Lei nº 4.506, de 1964, art. 23, e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º):

(...)

IV - as benfeitorias e quaisquer melhoramentos realizados no bem locado e as despesas para preservação dos direitos cedidos, se, de acordo com o contrato, fizerem parte da compensação pelo uso do bem ou direito;

No mesmo sentido, assim dispõe a Instrução Normativa SRF nº 15, de 06/02/2001:

Art. 13. Compõem a base de cálculo, para efeito de tributação, os juros de mora, quaisquer acréscimos ou outras compensações pelo atraso no pagamento do aluguel, bem assim as benfeitorias realizadas no imóvel pelo locatário não reembolsadas pelo locador e as luvas pagas ao locador, ainda que cedido o direito de exploração.

Pelo exposto, não podem ser deduzidas por falta de previsão legal, as despesas com manutenção do imóvel alugado.

Assim, voto no sentido de considerar improcedente a impugnação na parte que veio a julgamento e manter o crédito tributário remanescente.”

Cientificado da decisão de primeira instância, inconformado, o sujeito passivo interpôs recurso voluntário, fls. 54 e segs., alegando, em apertada síntese, os argumentos deduzidos na impugnação. Cita jurisprudência. Anexa guia de depósito extrajudicial.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Honório Albuquerque de Brito - Relator

O recurso é tempestivo e atende às demais condições de admissibilidade, portanto dele conheço e passo à sua análise.

Da análise do recurso voluntário impetrado tem-se que por meio do mesmo não são apresentadas novas razões de defesa além das já trazidas em sede de impugnação na primeira instância julgadora administrativa.

Assim sendo, todos os argumentos que sobem a este CARF em sede de Recurso Voluntário já foram objeto de apreciação pela turma julgadora da DRJ, cujas análises e conclusões estão discurridas no voto posto no Acórdão recorrido, acima transcrito na parte “Relatório” do presente acórdão.

REGIMENTO INTERNO DO CARF – APLICAÇÃO § 3º, Art. 57

Do Regimento Interno do CARF, art. 57, § 3º:

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 nº 329, de 2017).

Desta forma, confirmo e adoto integralmente a decisão da primeira instância julgadora administrativa, e acrescento, como segue.

Da lei 8245/91, art. 22, parágrafo único, as despesas extraordinárias, de obrigação do locador, são aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado e/ou do condomínio ao qual ele pertence. Trata-se de despesas com cunho de investimento, como reformas ou acréscimos, constituição de fundo de reservas, instalação de equipamentos de segurança, e outras, cujos benefícios delas decorrentes são revertidos para o proprietário do imóvel, e justamente por essa razão, não poderiam ser suportadas pelo locatário.

Por outro lado, as despesas ordinárias, aquelas necessárias à administração do condomínio, conforme definidas na lei 8245/91, art. 23, parágrafo primeiro, são de obrigação do inquilino (locatário). Ocorre que, em alguns casos menos comuns, por qualquer razão, essas despesas (ordinárias) são pagas regularmente ou excepcionalmente pelo locador. Nesses casos, a lei permite que sejam deduzidas do valor do aluguel recebido.

Não se trata a questão aqui simplesmente de erro material no preenchimento da declaração, ao informar a contribuinte, equivocadamente, despesas extraordinárias com os imóveis como sendo livro-caixa. Ocorre que as despesas em questão, independentemente da denominação que se dê, não têm a natureza da que se permite deduzir do valor bruto do aluguel, para fins de incidência do imposto, exatamente em nome da verdade material invocada no recurso.

Quanto ao depósito extrajudicial cuja guia foi trazida, cabe esclarecer que, conforme legislação vigente relativa ao processo administrativo fiscal, o mesmo não altera o curso do presente julgamento, até porque não se faz necessário para que o autuado exerça plenamente seu direito ao contraditório e à ampla defesa, como de fato vem sendo exercido no caso concreto, com a interposição da impugnação e agora do Recurso Voluntário aqui apreciado.

Oportuno citar documento posteriormente juntado, de fls. 73-74, por meio do qual a contribuinte comenta sobre suposta demora na análise do recurso. Ocorre que, conforme sumulado pelo CARF (Súmula nº 11), não se aplica a prescrição intercorrente no processo administrativo fiscal. Ademais, sem prejuízo da citada súmula CARF, o dispositivo legal invocado pela recorrente não estabelece hipótese de encerramento do processo ou nulidade de qualquer de seus atos.

A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional (art. 142 do CTN, parágrafo único). Logo, constatada a infração, a autoridade fiscal não só está autorizada como obrigada a proceder ao lançamento de ofício.

Jurisprudência

No que se refere à jurisprudência citada, por falta de lei que lhe atribua eficácia normativa, não constitui norma geral de direito tributário decisão judicial ou administrativa que produz efeito apenas em relação às partes que integram o processo (art. 100 do CTN – Parecer Normativo CST nº 23, publicado no DOU de 9 de setembro de 2013).

Pelas mesmas razões já discorridas no voto da DRJ, os argumentos trazidos pelo contribuinte em seu Recurso Voluntário são improcedentes, e portanto deve ser mantida integralmente a decisão da turma julgadora de primeira instância administrativa.

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, voto por CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, conforme acima descrito.

(assinado digitalmente)

Honório Albuquerque de Brito