



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13047.000022/2009-21
Recurso Voluntário
Acórdão nº **2001-004.288 – 2ª Seção de Julgamento / 1ª Turma Extraordinária**
Sessão de 26 de maio de 2021
Recorrente OLMIRO ANTONIO EDER
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF)
Exercício: 2005

OMISSÃO DE RENDIMENTOS RECEBIDOS DE ALUGUEL. DEDUÇÕES DA BASE DE CÁLCULO. DESPESAS COM IMPOSTOS E CONDOMÍNIO. ÔNUS DO LOCADOR. FALTA DE COMPROVAÇÃO.

As despesas com impostos, taxas e emolumentos, bem como as despesas de condomínio relativas ao imóvel locado somente são dedutíveis dos valores dos aluguéis recebidos, quando comprovado, mediante documentação hábil e idônea, que o encargo tenha sido suportado exclusivamente pelo locador.

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)

Honório Albuquerque de Brito - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Marcelo Rocha Paura - Relator

Participaram das sessões virtuais, não presenciais, os conselheiros Honório Albuquerque de Brito (Presidente), André Luís Ulrich Pinto e Marcelo Rocha Paura.

Relatório

Do Lançamento

Trata o presente de Notificação de Lançamento (e-fls. 134/137), lavrada em 10/11/2008, em desfavor do recorrente acima citado, no qual a autoridade fiscal, durante procedimento de revisão de sua Declaração de Ajuste Anual – DAA, relativa ao exercício de

2007, formalizou o lançamento suplementar de ofício contendo a infração *de omissão de rendimentos recebidos de pessoa física ou do exterior – Dimob, no valor de R\$ 25.321,74.*

Da Impugnação

O interessado apresentou a impugnação (e-fls. 2/3), alegando, em síntese, os seguintes argumentos, extraídos do relatório do julgamento anterior:

Discordando da notificação, o contribuinte apresentou a impugnação de fls. 01 e 02. Suas alegações estão, em síntese, a seguir descritas.

1. O IPTU é recolhido anualmente em uma parcela única pelo locador. Os valores já estão incluídos no valor dos aluguéis pagos pelo locatário, sendo assim não são ressarcidos ao locador.

2. As despesas de condomínio são valores que o locador paga quando o imóvel está desocupado ou o locatário não os paga por acordo ou contrato ou outros motivos.

3. A legislação do imposto de renda contempla o direito de abatimento dos rendimentos de aluguéis, o IPTU e condomínio que venha a ser pago pelo proprietário do imóvel.

Do Julgamento em Primeira Instância

No Acórdão n.º 10-33.704 (e-fls. 145/147), os membros da 4ª Turma de Julgamento, da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Porto Alegre (RS), por unanimidade de votos, decidiram pela improcedência da impugnação, e, do voto da relatora *a quo*, podemos destacar o seguinte:

...

No que concerne à tributação de rendimentos de aluguéis, o Regulamento do Imposto de Renda — RIR/1999, estabelece:

...

O impugnante alega que não foi deduzido dos rendimentos brutos de aluguel os valores de IPTU e as despesas condominiais que teria direito, porém tais descontos somente podem ser considerados quando o encargo seja do locador, conforme arts. 12 e 22 da IN/SRF 15/2001:

...

Observe-se que as deduções previstas no art. 50 do RIR/1999, estão vinculadas aos rendimentos de aluguéis percebidos, assim, não podem ser consideradas as despesas relativas a períodos em que os imóveis não estavam locados e, por conseguinte, não produzindo rendimentos.

Ademais, no caso, os elementos acostados ao processo não permitem identificar que as despesas de IPTU e condomínio dos imóveis foram suportadas exclusivamente pelo contribuinte, não podendo assim tais despesas serem deduzidas dos rendimentos de aluguéis.

Diante do exposto, voto por julgar improcedente a impugnação na parte litigiosa.

Do Recurso Voluntário

Inconformado com o resultado do julgamento de 1ª instância e amparado pelo contido no artigo 33 do Decreto n.º 70.235/72, o interessado interpôs o **recurso tempestivo** (e-fls. 151), alegando, em síntese, o que segue:

Cuida-se de notificação relativa as despesas de condomínio relativa aos imóveis locados pelo apelante.

Entendeu o julgador de primeiro grau que não houve, naquele recurso a prova do pagamento do IPTU, o que se faz nesta oportunidade processual.

Em anexo o peticionário está juntado os comprovantes dos pagamentos do IPTU em parcela única de cada um dos exercícios fiscais objeto do lançamento tributário e relativos a cada um dos imóveis locados o que se infere de simples leitura dos referidos documentos.

Isso posto, requer, se digne Vossa Excelência:

1. Receber o presente recurso e os documentos que o acompanham para ordenar a sua juntada aos autos,

2. Reconsiderar a decisão de fls. tendo em vista a prova ora feita para julgar procedente a impugnação do lançamento fiscal, tudo como é de lei.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Marcelo Rocha Paura, Relator.

Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço e passo à sua análise.

Da Matéria em Julgamento

A matéria constante na presente autuação devolvida a este Conselho para reanálise por meio de Recurso Voluntário **é a omissão de rendimentos recebidos de aluguéis, no valor total de R\$ 7.427,79.**

Do Mérito

Da Omissão de Rendimentos de Aluguel

De início, convém reproduzir trecho constante da descrição dos fatos e enquadramento legal e seu complemento (e-fls. 135), apontados pela autoridade lançadora:

Na apuração da: omissão de :rendimentos de :aluguéis- informados em Dimob, foi considerado o valor líquido do aluguel, já deduzido da comissão correspondente.

COMPLEMENTAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS FATOS

Despesas para: recebimento dos alugueis não foram comprovados. Foi apresentado apenas cópia de uma planilha.

No julgamento anterior, as motivações para a manutenção integral da infração (e-fls. 147), foi a seguinte:

O impugnante alega que não foi deduzido dos rendimentos brutos de aluguel os valores de IPTU e as despesas condominiais que teria direito, porém tais descontos somente podem ser considerados quando o encargo seja do locador, conforme arts. 12 e 22 da IN/SRF 15/2001:

...

Observe-se que as deduções previstas no art. 50 do RIR/1999, estão vinculadas aos rendimentos de aluguéis percebidos, assim, não podem ser consideradas as despesas relativas a períodos em que os imóveis não estavam locados e, por conseguinte, não produzindo rendimentos.

Ademais, no caso, os elementos acostados ao processo não permitem identificar que as despesas de IPTU e condomínio dos imóveis foram suportadas exclusivamente pelo contribuinte, não podendo assim tais despesas serem deduzidas dos rendimentos de aluguéis.

Antes de iniciarmos a análise deste caso concreto, recomendável a transcrição da base legal da tributação destes rendimentos, bem como das parcelas passíveis de dedução, tudo constante dos artigos 49 e 50 do RIR/99:

Art. 49. São tributáveis os rendimentos decorrentes da ocupação, uso ou exploração de bens corpóreos, tais como (Decreto-Lei n.º 5.844, de 1943, art. 3º, Lei n.º 4.506, de 1964, art. 21, e Lei n.º 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º):

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

...

Art. 50. Não entrarão no cômputo do rendimento bruto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei n.º 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.**

Complementando o disposto na legislação anterior temos o contido no parágrafo 1º do artigo 12 da IN/SRF n.º 15/2001:

Art. 12. No caso de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica, não integram a base de cálculo para efeito de incidência do imposto de renda:

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 sua cobrança ou recebimento;

IV - as despesas de condomínio.

§ 1º Os encargos acima somente podem ser excluídos do valor do aluguel quando o ônus tenha sido exclusivamente do locador.

Também, transcrevemos o esclarecimento formulado na resposta n.º 402 do Manual de IRPF do exercício de 2006:

DESPESAS DEDUTÍVEIS DE RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS

402-Quais são as despesas dedutíveis de rendimentos de aluguéis?

São dedutíveis do valor do aluguel recebido, quando o encargo tenha sido exclusivamente do locador, as quantias relativas a:

- impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;
- aluguel pago pela locação de imóvel sublocado;
- despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento; e • despesas de condomínio.

(Lei n.º-7.739, de 1989, art. 14; RIR/1999, art. 50; IN SRF n.º-15, de 2001, arts. 12 e 22)

Pela legislação colacionada, não restam dúvidas de que os encargos relacionados somente podem ser excluídos da base de cálculo dos rendimentos recebidos de aluguel quando o locador, mediante a apresentação de documentação hábil e idônea, comprovar que o ônus tenha sido suportado exclusivamente por ele.

Foi exatamente pela falta desta comprovação que o interessado foi autuado e teve a manutenção desta infração pelo julgamento anterior.

Com sua peça recursal o interessado tenciona suprir esta falta trazendo aos autos a prova de que pagou o IPTU em cota única de cada um dos imóveis locados com os documentos (e-fls. 153/196).

Contudo nenhum destes documentos, como já bem apontado pela decisão de primeira instância, são capazes de demonstrar que o ônus destes dispêndios foi suportado exclusivamente pelo recorrente.

Tal comprovação poderia ter sido feita, por exemplo, mediante a apresentação de contratos de locações que demonstrassem expressamente que os encargos com impostos e despesas do condomínio do imóvel locado seriam do locador.

Desta forma, após a análise de toda a documentação acostada, *entendo que o interessado não logrou êxito em comprovar que as despesas com IPTU e condomínio ficaram exclusivamente sob seu encargo.*

Conclusão

Assim, *voto pela manutenção integral da omissão de rendimentos constante nesta notificação de lançamento.*

Ante o exposto, **conheço** do Recurso Voluntário e, no mérito, **NEGO-LHE PROVIMENTO.**

(documento assinado digitalmente)

Marcelo Rocha Paura