



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

Processo nº 15540.720193/2011-40
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2201-003.914 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 14 de setembro de 2017
Matéria IRPF - GANHO DE CAPITAL
Recorrente EUNICE CORDEIRO RIVERA MOREIRA E OUTRO
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2006

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

Incide Imposto de Renda sobre o ganho de capital quando o produto da venda de um imóvel residencial for aplicado na liquidação de dívidas decorrentes da aquisição de outro imóvel residencial em data anterior ao contrato de alienação.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso voluntário. Vencido o Conselheiro Marcelo Milton da Silva Risso, que manifestou intenção de apresentar declaração de voto.

(assinado digitalmente)

Carlos Henrique de Oliveira - Presidente.

(assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Relator.

EDITADO EM: 25/09/2017

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Carlos Henrique de Oliveira, Ana Cecília Lustosa da Cruz, Dione Jesabel Wasilewski, José Alfredo Duarte Filho, Marcelo Milton da Silva Risso, Carlos Alberto do Amaral Azeredo, Daniel Melo Mendes Bezerra e Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim.

Relatório

O presente processo trata de Auto de Infração de Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, fl. 09 a 14, pelo qual a Autoridade Administrativa lançou crédito tributário consolidado conforme resumo abaixo, fl. 49:

CRÉDITO TRIBUTÁRIO LANÇADO	
Imposto	77.581,34
Juros de Mora (calculado até 08/2011)	36.649,42
Multa Proporcional (75%)	58.186,00
TOTAL	172.416,73

Analizando as informações contidas na Descrição dos Fatos de fl. 11, constata-se que a Ação Fiscal, dentre outros, objetivou apurar o IRPF incidente sobre o ganho de capital verificado na alienação de bens e direitos.

Atesta a Fiscalização que o contribuinte omitiu ganhos de capital obtidos na alienação de um imóvel residencial situado na Rua João Lira, 87/201, Leblon, Rio de Janeiro/RJ. O valor da alienação alcançou o montante de R\$ 1.400.000,00, contra um custo de aquisição de R\$ 700.000,00, em 10/05/2002.

A apuração do ganho de capital foi efetivada pelo próprio contribuinte, conforme fl. 31, o qual entendeu que tal montante (R\$ 517.208,95) não estaria sujeito a tributação, por ter empregado o produto da venda na aquisição de imóvel situado em Charitas, Niterói/RJ, argumento afastado pela fiscalização em razão de que a aquisição teria ocorrido antes da alienação.

Escritura de alienação do apartamento do Leblon consta de fl. 85 e ss. Já o contrato particular de promessa de compra e venda consta do imóvel de Charitas consta de fl. 94 e ss.

Termo de Sujeição Passiva Solidária em face do cônjuge, Sr. José Luis Rivera Moreira, fl. 167.

Ciente do lançamento, tempestivamente, o sujeito passivo solidário apresentou a impugnação de fl. 176/177, na qual, em sede preliminar, questionou a falta de indicação no AI dos motivos que levaram ao convencimento da autoridade lançadora sobre a ocorrência de infração à legislação. No mérito, cita a lei 11.196/2005, onde busca amparo para sua convicção de que o ganho de capital, neste caso, estaria isento de tributação, já que foi aplicado na aquisição de outro imóvel residencial.

Em fl. 184, a contribuinte autuada, ao pleitear a suspensão do crédito tributário, manifesta ciência e anuência sobre os argumentos expressos na impugnação formalizada pelo devedor solidário, afirmando que este seria detentor de informações que esclarecem adequadamente os fatos.

Debruçada sobre a Impugnação, a Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Florianópolis/SC, julgou a impugnação improcedente, fl. 193 a 197, lastreada nas razões que podem ser assim resumidas:

DA PRELIMINAR

(...) Assim, entendo que o fiscal descreveu de forma suficiente os fatos que ensejaram o levantamento do débito apurado. (...)

DO MÉRITO

Ora, percebe-se, com base no ajuste citado, que referido instrumento foi efetivado no mês de maio de 2006, portanto antes da alienação do imóvel localizado no Leblon, que somente ocorreu em dezembro de 2006. Além disso, verifica-se que na data da alienação do imóvel objeto do auto de infração em apreço, a impugnante já havia, inclusive, pago uma parte do bem adquirido.

Ciente do Acórdão da DRJ, conforme AR de fl. 200/201, ainda inconformado, o contribuinte apresentou, em 03/09/2015, o recurso voluntário de fl. 203/2017, em que pleiteia o cancelamento da exigência fiscal, sob o amparo dos seguintes argumentos:

- que o art. 39 da Lei 11.196/05 exonera o pagamento de IRPF sobre o ganho de capital se o produto da venda for aplicado na aquisição de outro imóvel residencial no prazo de 180 dias, não havendo qualquer outra condição para gozo do benefício que não seja a reaplicação do valor auferido com a venda no prazo estipulado;

- que o objetivo da lei está demonstrado em sua exposição de motivos, que seria reduzir os custos tributários para dinamizar o mercado imobiliário e estimular o financiamento e a construção de novas unidades;

- que a Instrução Normativa mutila a força normativa da regra isentiva, ao inviabilizar sua aplicação nos casos em que a venda do imóvel residencial tem por objetivo quitar, total ou parcialmente, o débito remanescente da prévia aquisição a prazo do novo imóvel.

É o relatório necessário.

Voto

Conselheiro Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Relator

Por ser tempestivo e por preencher as demais condições de admissibilidade, conheço do Recurso Voluntário.

Como bem explicitado no Relatório supra, a presente demanda se restringe a avaliar se a isenção de que trata o art. 39 da Lei 11.196/05 seria devida nos casos de utilização do valor obtido com a venda de um imóvel residencial para quitação de dívidas decorrentes de aquisições anteriores de imóveis também residenciais.

O que temos é que o ganho de capital teve origem em transação imobiliária ocorrida em 07/12/2006. Já a aquisição de imóvel residencial teria ocorrido antes, em 03/05/2006.

Vejamos pois o que prevê o citado art. 39:

*Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, **no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato**, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.*

*§ 1º **No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.***

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

*§ 4º **A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:***

*I - **juros de mora**, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e*

*II - **multa, de mora ou de ofício**, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.*

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

Já a Instrução Normativa nº 599/2005 prevê:

Art. 2º Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País. (...)

*§ 11. O disposto neste artigo **não** se aplica, dentre outros:*

I - à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante;

Ora, uma análise rápida dos destaques acima é suficiente para evidenciar que, para se beneficiar da isenção tributária, o prazo para aplicação do produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no país começa a fluir no ato da celebração do negócio que tenha gerado o ganho de capital.

A iniciativa do recorrente em buscar na exposição de motivos do diploma legal em tela o amparo para sua interpretação sobre o alcance da norma isentiva, ao contrário

de infirmar a interpretação dada pela Receita Federal do Brasil ao editar a IN 599/2005, robustece a adequação da restrição regulamentar ao texto legal.

Afinal, se a lei concedeu isenção objetivando reduzir os custos tributários para dinamizar o mercado imobiliário e estimular o financiamento e a construção de novas unidades, entender que o benefício poderia ser utilizado para pagar dívidas anteriores não faria muito sentido, já que alcançaria situações jurídicas já consolidadas e com efeitos mercadológicos já consumados.

Assim, considerando ainda a limitação disposta no art. 111, inciso II da Lei 5.172/66 (CTN), pela qual se conclui que as normas reguladoras das matérias que tratam de isenção não comportam interpretação ampliativa, resta evidente que o texto do inciso I, do § 11, do art. 2º da IN 599/2005 está absolutamente alinhado à regra estabelecida no art. 39 da lei 11.196/05, o que demonstra correção nas constatações da autoridade fiscal expressas em fl. 149, bem assim da Decisão recorrida, razão pela qual não merecem prosperar as pretensões recursais.

Conclusão

Por tudo que consta nos autos, bem assim nas razões e fundamentos legais acima expostos, nego provimento ao Recurso Voluntário.

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Relator

Declaração de Voto

Conselheiro Marcelo Milton da Silva Risso

1 - Após o esclarecedor e fundamentado voto do ilustre Conselheiro Relator desta C. Turma, Dr. Carlos Alberto do Amaral Azeredo - a quem rendo as minhas homenagens – cujo relatório adoto na integralidade, que negou provimento ao recurso voluntário entendendo que não há a possibilidade da interpretação ampliativa das disposições do art. 39 da Lei 11.196/05 em conformidade com art. 111 do CTN e texto da IN 599/05 peço vênica para divergir de seu voto.

2 – No caso concreto o objeto do recurso cinge-se em saber se a isenção do Imposto de Renda, prevista no art. 39 da Lei 11.196/2005, aplica-se ao produto do ganho de capital resultante da venda de imóvel residencial, utilizado na aquisição de outro imóvel residencial já anteriormente financiado ou do preço da parcela das prestações de tal imóvel, enfim.

3 – De acordo com o art. 39 da Lei 11.196/2005:

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis

residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1o No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1a (primeira) operação.

§ 2o A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3o No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4o A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2o (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2o (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

§ 5o O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos. (Grifei)

4 – A Instrução Normativa SRF 599 de 28.12.2005, diz, sem grifos no

original:

Art. 2º Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de um imóvel, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias referido no caput deste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à primeira operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A opção pela isenção de que trata este artigo é irretratável e o contribuinte deverá informá-la no respectivo Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital da Declaração de Ajuste Anual.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo uma vez a cada cinco anos, contados a partir da data da celebração do contrato relativo à operação de venda com o referido benefício ou, no caso de venda de mais de um imóvel residencial, à primeira operação de venda com o referido benefício.

§ 6º Na hipótese do § 1º, estarão isentos somente os ganhos de capital auferidos nas vendas de imóveis residenciais anteriores à primeira aquisição de imóvel residencial.

§ 7º Relativamente às operações realizadas a prestação, aplica-se a isenção de que trata o caput, observado o disposto nos parágrafos precedentes:

I - nas vendas a prestação e nas aquisições à vista, à soma dos valores recebidos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda e até a(s) data(s) da(s) aquisição(ões) do(s) imóvel(is) residencial(is);

II - nas vendas à vista e nas aquisições a prestação, aos valores recebidos à vista e utilizados nos pagamentos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda;

III - nas vendas e aquisições a prestação, à soma dos valores recebidos e utilizados para o pagamento das prestações, ambos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda.

§ 8º Não integram o produto da venda, para efeito do valor a ser utilizado na aquisição de outro imóvel residencial, as despesas de corretagem pagas pelo alienante.

§ 9º Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.

§ 10. O disposto neste artigo aplica-se, inclusive:

I - aos contratos de permuta de imóveis residenciais;

II - à venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta.

§ 11. O disposto neste artigo não se aplica, dentre outros:

I - à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante;

II - à venda ou aquisição de terreno;

III - à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.

5 – Entendo que o art. 150, §6º da CF e os arts. 97, 111, inc. II e 176 do CTN determinam claramente a necessidade de previsão legal para a instituição de tributos e sua isenção, bem como que a interpretação da legislação que outorga a isenção deve ser feita literalmente, tornando descabidas, assim, as interpretações extensivas ou restritivas veiculadas por dispositivos e normas infralegais, no caso a IN 599/2005.

6 - Observa-se que a INSRF 599/2005, em seu art. 2º, §11, I, ao criar restrições não previstas na norma de isenção, que abrangia especificamente o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País, ultrapassou seu limite de atuação, ofendendo o princípio da legalidade.

7 - Ao mencionar a aquisição de imóvel residencial pelo contribuinte, com a utilização do capital percebido na venda de outro imóvel também residencial, **o legislador não ressalvou a data ou a ordem das negociações nem que a aquisição deveria ser exclusivamente posterior, tampouco excluiu os financiamentos em curso, que se inserem na operação de aquisição de imóvel residencial próprio, ressalvando, apenas o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a aplicação do valor em questão.**

8 - Verifica-se que ocorreu de fato o ganho de capital, apurado na venda de imóvel residencial, aplicado na quitação das prestações para a aquisição de novo imóvel residencial, no prazo determinado pela lei, de modo que os requisitos da norma isentiva, previstos no art. 39 da Lei 11.196/2005, foram atendidos, em relação a estes valores.

9 - A parcela do montante obtido como lucro na venda de imóvel residencial que foi investida na operação de compra de residência nova no País, ainda que a operação já esteja em curso, pela aquisição por financiamento, deve ser isenta da incidência do Imposto de Renda, por se tratar de montante necessário para a aquisição desse novo imóvel residencial, configurando, exatamente a situação alcançada pela isenção, de acordo com decisão do E. STJ no 1469478/SC

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE RENDA. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. INSRF Nº 599/2005 E ART. 39 DA LEI Nº 11.196/2005.

1. A isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel prevista no art. 39, da Lei 11.196/2005 se aplica à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

2. É ilegal a restrição estabelecida no art. 2º, §11, I, da Instrução Normativa-SRF n. 599/2005.

3. NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

(REsp 1469478/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Rel. p/ Acórdão Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 19/12/2016)

10 – Essa foi a razão do voto vencedor do I. Ministro Mauro Campbell no Resp 1469478, acima *verbis*:

“Sendo assim, a finalidade da norma expressa na citada exposição de motivos é mais bem alcançada quando se permite que o produto da venda do imóvel residencial anterior seja empregado, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), na aquisição de outro imóvel residencial, compreendendo dentro deste conceito de aquisição também a quitação do débito remanescente do imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente.

(...) omissis

Decerto, se o objetivo da norma isentiva é dinamizar o mercado imobiliário e estimular o financiamento de imóveis e a construção de novas unidades, indubitavelmente, o aumento da liquidez no mercado proporcionada pela isenção do capital empregado no pagamento de contratos a prazo e financiamentos anteriores estimula os negócios de todos os atores desse nicho: compradores, vendedores, construtores e instituições financeiras. Não se pode olvidar que o pagamento pelas pessoas físicas dos financiamentos anteriores em curso às instituições financeiras permite que estas tenham capital para emprestar às construtoras a fim de serem construídas as novas unidades habitacionais e também permite que tenham capital para emprestar a novos adquirentes de imóveis. Fomenta-se, assim, um círculo virtuoso. Esse o objetivo da norma.”

11 - Desse modo, com a mais respeitosa vênia ao eminente Relator, divirjo do seu voto, uma vez que a previsão da IN SRF infringe norma legal, tendo em vista que a restrição nela imposta não está contida na norma isentiva, afrontando o princípio da estrita legalidade, nos termos do art. 195, §6º da CF e art. 111 do CTN.

12- Por estas razões, com todas as vênias possíveis, divirjo do voto do Ilustre Relator para DAR PROVIMENTO ao recurso voluntário.

(assinado digitalmente)

Conselheiro Marcelo Milton da Silva Risso