



Solução de Consulta nº 31 - Cosit

Data 30 de janeiro de 2014

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

Assunto: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ementa: ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS. GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005.

Para fins da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, integram o valor de aquisição do novo imóvel as despesas de corretagem pagas a profissionais ou empresas habilitados, cujo ônus tenha sido do adquirente, desde que necessárias e comprovadas com documentação hábil e idônea.

Dispositivos Legais: Lei nº 11.196, de 2005, art. 39; Instrução Normativa SRF nº 84, de 2001, art. 17, I; Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, arts. 2.º, § 8.º e 4.º.

Relatório

Em consulta protocolizada em 02.10.2012, a consultante, por meio de seu procurador, formula consulta sobre a interpretação da legislação tributária relativa a tributo administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), informando que:

i) vendeu imóvel por R\$4.250.000,00, pagando corretagem de R\$200.000,00; e

ii) no GCAP 2012, fez a opção para compra de outro imóvel no valor de R\$2.300.000,00, sobre o qual pagou corretagem de R\$50.000,00.

2. Nessa condição, a consultante pergunta se pode adicionar o valor da corretagem ao valor do imóvel comprado, passando o valor da aplicação para R\$2.350.000,00?

Fundamentos

3. Inicialmente, cabe destacar que a consultante informa que alienou um imóvel e adquiriu outro de menor valor, mas não indicou o dispositivo legal sobre o qual recai sua dúvida, nem juntou documentos comprobatórios das operações de alienação e aquisição dos

imóveis, que pudessem ratificar o atendimento dos requisitos necessários para usufruir do benefício, que se deduz tratar-se da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

4. Destaca-se a seguir as condições para usufruir da isenção do Imposto sobre a Renda da pessoa física residente no país, sobre o ganho de capital na alienação de imóvel residencial para a aplicação do produto da venda na aquisição de outro imóvel residencial, ambos localizados no país, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de celebração do contrato de venda.

5. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, assim prescreve (grifou-se):

*“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.**”*

6. A isenção fixada nesse artigo está disciplinada na Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005. Essa Instrução Normativa dispõe no art. 4º, que se aplicam às alienações nela abordadas, no que couber, o disposto na Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, a qual regula “a apuração e tributação de ganhos de capital nas alienações de bens e direitos por pessoas físicas”:

IN SRF n.º 599, de 2005:

“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 irrevogável e o contribuinte deverá informá-la no respectivo Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital da Declaração de Ajuste Anual.

(...)

§ 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.

(...)

Art. 4º Aplica-se, no que couber, às alienações de que trata esta Instrução Normativa o disposto na Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001.” (grifou-se)

7. Uma vez que se trata de aquisição de imóveis, interessam ao exame da questão as disposições do art. 17, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 84, de 2001, que versam sobre os valores computáveis como custo de aquisição, no caso de bens imóveis, desde que comprovados com documentação hábil e idônea (grifou-se):

“Art. 17. Podem integrar o **custo de aquisição**, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:

I - bens imóveis:

a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;

b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;

c) as **despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;**

d) os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;

e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;

f) o valor da contribuição de melhoria;

g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;

h) o valor do laudêmio pago, etc.;

II - outros bens ou direitos: os dispêndios realizados com a conservação e reparos, a comissão ou a corretagem quando não transferido o ônus ao adquirente, os juros e demais acréscimos pagos, etc.”

8. Note-se que os dispêndios passíveis de cômputo no custo de aquisição, discriminados nos dispositivos acima transcritos, dizem respeito a obras realizadas no imóvel e a obras públicas que resultem na valorização do imóvel ou na sua conservação (alíneas “a”, “d” e “f”), e a despesas diretamente vinculadas à operação de compra e venda do bem imóvel, aqui compreendidas tanto as necessárias à **aquisição** do imóvel objeto da transação (alíneas “c”, “e”, e “g”) como as necessárias à efetivação de sua **venda** (alíneas “b” e “h”). Em linha com o art. 299 do Regulamento do Imposto de Renda - RIR/1999 (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999), abaixo transcrito, entende-se como despesas necessárias àquelas usuais ou normais na espécie de transação ou operação realizada:

“Despesas Necessárias

Art. 299. São operacionais as despesas não computadas nos custos, necessárias à atividade da empresa e à manutenção da respectiva fonte produtora (Lei nº 4.506, de 1964, art. 47).

§ 1º São necessárias as despesas pagas ou incorridas para a realização das transações ou operações exigidas pela atividade da empresa (Lei nº 4.506, de 1964, art. 47, § 1º).

§ 2º As despesas operacionais admitidas são as usuais ou normais no tipo de transações, operações ou atividades da empresa (Lei nº 4.506, de 1964, art. 47, § 2º).

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se também às gratificações pagas aos empregados, seja qual for a designação que tiverem.” (grifou-se)

9. As despesas de corretagem - honorários do corretor ou empresa habilitados que fazem a intermediação do negócio -, referentes ao imóvel adquirido, necessárias e cujo ônus tenha sido do adquirente, é certo que elas integram o valor de aquisição do novo imóvel, nos termos do art. 17, inciso I, alínea “c”, da Instrução Normativa SRF nº 84, de 2001, para os efeitos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005.

9.1. É pertinente observar que *“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”* (destacou-se), consoante esclarece o art. 2º, § 8º, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005. Em suma, a corretagem relativa à operação de venda não integra o produto da venda, ao passo que a corretagem atinente à operação de compra do novo imóvel compõe o valor de aquisição deste, desde que necessária e tenha sido encargo do comprador, evidentemente, e comprovada com documentação hábil e idônea.

10. As despesas de corretagem normalmente são encargos do alienante, entretanto, há situações em que o comprador tenha que suportá-las para obter preço mais vantajoso, ou, no caso em análise, em que o contribuinte tem um prazo para aquisição do imóvel para beneficiar-se da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196/2005. Encargo devidamente estipulado em contrato, e pagas a profissionais ou empresas habilitados, conforme destaca-se nos dispositivos legais a seguir:

Lei nº 6.530, de 12.05.1978:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo Único - As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por Pessoa Jurídica inscrita nos termos desta Lei.

Resolução – COFECI nº 005, de 09.09.1978 (DOU de 14.09.1978):

*Art. 1º - Toda e qualquer intermediação imobiliária será contratada, obrigatoriamente, por instrumento escrito que incluirá, dentre outros, os seguintes dados:
(...)*

Conclusão

11. Pelo exposto, conclui-se que, para fins da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, integram o valor de aquisição do novo imóvel as despesas de corretagem pagas a profissionais ou empresas habilitados, cujo ônus tenha sido do adquirente, desde que necessárias e comprovadas com documentação hábil e idônea.

Encaminhe-se à Coordenadora-Geral da Cosit - Substituta para aprovação

(assinado digitalmente)

EDUARDO NEWMAN DE MATTERA GOMES
Auditor-Fiscal da RFB-Chefe da Disit08

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da IN RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao interessado.

(assinado digitalmente)

CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA
Coordenadora-Geral da Cosit - Substituta