



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

# **ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA SOBRE O GANHO DE CAPITAL NO CASO DE QUITAÇÃO DE IMÓVEL ADQUIRIDO ANTES DA ALIENAÇÃO**

***Paulo Roberto Sievert Correa***

## **1. INTRODUÇÃO**

O imposto é uma das espécies de tributos existentes no Brasil, e o seu conceito está definido no artigo 16 do Código Tributário Nacional como *“tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”*. Observa-se, portanto, que o imposto não tem vínculo direto com nenhuma atividade estatal e que também não tem nenhuma destinação específica.

Entre os impostos de competência da União, figura o Imposto de Renda, que é uma das principais fontes de receita tributária da União, dividindo-se de acordo com os dois tipos de contribuintes: o Imposto de Renda das Pessoas Físicas - IRPF e o Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, sendo cada qual tributado com alíquotas distintas.

O Imposto de Renda tem como fato gerador a aquisição de disponibilidade jurídica ou econômica, sendo



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

decorrente de **renda**, ou de outros acréscimos patrimoniais aos quais a Lei denominou genericamente **proventos de qualquer natureza**.

A disponibilidade decorrente da **renda** consiste no acréscimo patrimonial proveniente do trabalho, do capital, ou da combinação de ambos. Os **proventos de qualquer natureza**, conceituados pelo artigo 43, inciso II, do Código Tributário Nacional, consistem em todo acréscimo patrimonial não compreendido no conceito de **renda**, ou seja, são os acréscimos patrimoniais não decorrentes do trabalho ou do capital, tal como, por exemplo, prêmios em loterias.

Ao efetuar a alienação de algum bem e ou ativo, existe a possibilidade de o contribuinte experimentar um Ganho de Capital, que consiste na diferença positiva recebida pelo bem ou ativo, se comparado ao seu valor de aquisição. As alíquotas do Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital para as pessoas físicas variam de 15% (quinze por cento) até 22,5% (vinte e dois e meio por cento), a depender do valor do ganho auferido, conforme íntegra do Artigo 21 da Lei nº 13.259/16 (BRASIL, 2017):<sup>1</sup>

1 BRASIL. **Lei nº 13.259, de 16 de março de 2020**. Altera as Leis nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, para dispor acerca da incidência de Imposto sobre a renda na hipótese de Ganho de Capital em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza, e 12.973, de 13 de maio de 2014, para possibilitar opção de tributação de empresas coligadas no exterior na forma de empresas controladas; e regulamenta o inciso XI do art. 156 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Lei/L13259.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/_Ato2015-2018/2016/Lei/L13259.htm)>.



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

Art. 21. O Ganho de Capital percebido por pessoa física em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda, com as seguintes alíquotas:

I - 15% (quinze por cento) sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

II - 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

III - 20% (vinte por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e

IV - 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Já para as Pessoas Jurídicas o imposto dependerá da forma de tributação a que estejam sujeitas, podendo ser pelo Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro Arbitrado ou Simples Nacional, variando as alíquotas de acordo com a forma de tributação.



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

## **2 - DAS HIPÓTESES DE REDUÇÃO E ISENÇÃO DO PAGAMENTO DE IMPOSTO DE RENDA SOBRE O GANHO DE CAPITAL**

A Legislação brasileira prevê algumas hipóteses em que o contribuinte poderá obter reduções nas alíquotas do Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital, ou ainda, ficar desobrigado do seu recolhimento.

A primeira e a mais comum delas está expressa no artigo 23 da Lei nº 9.250/95, sendo aplicada no caso em que o contribuinte efetuar a venda de um imóvel residencial e o valor total da operação não ultrapassar R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais). Neste caso, estará o contribuinte isento do pagamento do Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital, desde que, nos cinco anos anteriores à alienação, não tenha usufruído do mesmo benefício.

Outra possibilidade de isenção e/ou redução do Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital está determinada na IN/SRF Nº 84/2001, e varia de acordo com o tempo que o imóvel permaneceu no patrimônio do contribuinte alienante. Os imóveis adquiridos antes de 1988 são beneficiados com redução do Imposto de Renda incidente sobre o Ganho de Capital, aumentando tal redução de acordo com a data de aquisição - quando mais



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

antiga a aquisição, maior o percentual de desconto, ao ponto que os imóveis adquiridos antes de 1969 tornam-se isentos do recolhimento do imposto, conforme demonstrado na tabela abaixo:

<b>Percentuais de redução do Ganho de Capital na alienação de bem imóvel</b>	
<b>Ano de Aquisição Do Imóvel</b>	<b>Percentual de Redução</b>
Até 1969	100%
1970	95%
1971	90%
1972	85%
1973	80%
1974	75%
1975	70%
1976	65%
1977	60%
1978	55%
1979	50%
1980	45%
1981	40%
1982	35%
1983	30%
1984	25%
1985	20%
1986	15%
1987	10%
1988	5%

Algumas outras hipóteses de isenções e/ou reduções surgiram através da edição da Medida Provisória nº 252 de 2005, popularmente conhecida como “MP do Bem”, posteriormente convertida na Lei Federal nº 11.196/05. A



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

referida medida provisória possui um de seus capítulos inteiramente destinado aos benefícios fiscais atribuídos às pessoas físicas, dentre eles, as hipóteses de reduções e isenções na base de cálculo do Imposto de Renda no Ganho de Capital a ser apurado na alienação de bens.

A Lei nº 11.196/05 traz em seu artigo 39 a possibilidade de isenção do Imposto de Renda no caso de utilização do lucro obtido na alienação do imóvel para compra de outro imóvel residencial, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do contrato. Além desta isenção, o referido artigo traz demais regras e critérios na sua aplicação, dispondo que no caso de venda de mais de 01 (um) imóvel, a contagem do prazo de 180 (cento e oitenta) dias iniciará a partir da celebração do primeiro contrato, que o benefício somente poderá ser usufruído uma vez a cada cinco anos, bem como que a tributação será proporcional no caso de aplicação parcial do valor, *in verbis*:

**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.**



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

**§ 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.**

Diante da entrada em vigor da Lei nº 11.196/05, a Receita Federal do Brasil, órgão responsável pela



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

fiscalização e cobrança do Imposto de Renda, regulamentou através da IN/SRF nº 599/2005 o procedimento para utilização da isenção e redução do imposto sobre o Ganho de Capital.

Com a regulamentação da IN/SRF nº 599/05, a Receita Federal criou algumas limitações à isenção do Ganho de Capital proveniente das operações de compra e venda de imóvel residencial, dentre elas, a previsão de que a isenção somente se aplicaria para a aquisição de um imóvel posteriormente à venda daquele que gerou o ganho, proibindo a aplicação da receita da venda para quitação ou abatimento em débito de financiamento imobiliário.

### **3 - DOS IMPACTOS DECORRENTES DA IN/SRF nº 599/2005.**

Para grande parte das pessoas físicas residentes no Brasil, a compra de um imóvel residencial somente é possível através de operações de financiamento bancário, que geram um indiscutível aumento de liquidez para os promitentes compradores e o consequente aquecimento do mercado imobiliário, incorrendo no aumento das vendas dos imóveis e no estímulo para o setor de construção civil. Entretanto, a Receita Federal criou um grande entrave ao impor as limitações para utilização dos benefícios constantes na IN/SRF nº 599/2005.





No entendimento da Receita Federal, para que os contribuintes façam jus aos benefícios, deverão os valores obtidos como Ganho de Capital ser utilizados somente após a alienação do imóvel, não havendo a possibilidade de utilização dos valores para quitação ou abatimento de financiamento imobiliário em curso.

Ocorre que a Lei nº 11.196/05 não impôs nenhuma destas exigências estabelecidas pela Receita Federal, o que seria um contrassenso do legislador, visto que uma das finalidades da Lei foi de promover o aquecimento do mercado imobiliário e da economia brasileira de modo geral, considerada a questão de que a grande maioria dos contribuintes utilizavam de financiamentos bancários para adquirir os imóveis.

Nesta hipótese, considerado o grande número de possíveis beneficiários das isenções e diante do impasse entre a IN/RFB nº 599/2005 e a Lei nº 11.196/05, iniciaram-se diversos questionamentos acerca da extrapolação do poder regulamentar da Receita Federal, que teria estabelecido condições não previstas em lei, momento em que a referida discussão chegou ao Poder Judiciário, no intuito de entender a correta aplicação e utilização dos benefícios.



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

## 4 - DA ANÁLISE DO PODER JUDICIÁRIO

A referida discussão, ao chegar até o Superior Tribunal de Justiça - STJ, foi analisada inicialmente pela 2ª Turma, que ao julgar o *Resp nº 1.469.478/SC*, decidiu, de forma não unânime, que a restrição imposta pela Receita Federal é ilegal, tornando válida a isenção para o caso de utilização do lucro auferido na venda do imóvel para quitação, seja ela total ou parcial, de financiamento bancário vinculado à compra de novo imóvel residencial:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE RENDA. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. IN/SRF 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. Com todas as vênias possíveis, DIVIRJO DO RELATOR para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

(STJ - REsp 1469478/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Rel. p/ Acórdão Ministro MAURO



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA,  
julgado em 25/10/2016, DJe19/12/2016)

Corroborando com este entendimento, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4) ratifica a possibilidade de utilização do valor obtido na venda para quitação ou abatimento de débito decorrente de financiamento:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE RENDA. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. UTILIZAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA AQUISIÇÃO DE OUTRO IMÓVEL. ISENÇÃO. LEI Nº 11.196/05, ART. 39. IN/SRF Nº 599/2005. INTERPRETAÇÃO LITERAL. RESTRIÇÕES AFASTADAS.

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 alimentante.  
2. Ilegal a restrição da Instrução Normativa/SRF 599/2005.

(TRF-4 - APL:50690750520184047100 RS 5069075-05.2018.4.04.7100, Relator: ROGER RAUPP RIOS, Data de julgamento: 01/06/2020, PRIMEIRA TURMA)



GUERRERO PITREZ

Advogados

OAB-SC 3110

Posto isso, verifica-se que, de fato, a Receita Federal do Brasil extrapolou seu poder regulamentar e impôs limitações não previstas em Lei, sendo considerada ilegal a restrição acerca da utilização do Ganho de Capital no caso de abatimento e/ou quitação de dívida de financiamento imobiliário.

Inclusive, o referido tema foi incluído na *Lista de Dispensa de Contestar e Recorrer da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN*, que reconheceu haver se consolidado no Poder Judiciário o entendimento quanto à ilegalidade da imposição do art. 2º, §11, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 599/2005, dispondo também acerca da possibilidade de aplicação do produto da venda do imóvel residencial na quitação ou abatimento de valores financiados para aquisição de imóvel residencial, adquiridos anteriormente à alienação.

## 5 - CONCLUSÃO

Frente a todo o exposto, deve-se concluir que a Receita Federal extrapolou seu poder regulamentar quando impôs limitações não previstas em Lei para a fruição da isenção do Imposto de Renda de Ganho de Capital na aquisição ou quitação do saldo devedor de imóvel residencial com o produto da alienação do imóvel vendido pelo contribuinte.



GUERRERO PITREZ

— Advogados —

OAB-SC 3110

O contribuinte que se deparar com a situação em apreço poderá recorrer ao contencioso administrativo, ou mesmo ao Poder Judiciário, com vistas a ver reconhecida a ilegalidade da limitação, com o consequente afastamento da cobrança do Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital.