

O STJ amplia a hipótese de isenção do IR sobre o ganho de capital auferido na venda de imóvel residencial

João Carlos Adalberto Zolandeck 31/01/2019

A discussão paira sobre a legalidade ou não de a Secretaria da Receita Federal —SRF, por meio de Instrução Normativa, opor *interpretação* restritiva para afastar a hipótese de incentivo fiscal albergado pelo artigo 39 da Lei 11.196/2005, que dispõe: *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.*

Por meio da Instrução Normativa da SRF, sob o nº 599/05, artigo 2º, § 11, inciso I, definiu-se que o disposto no referido artigo 39 “não 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”.

De plano percebe-se que a SRF cria hipótese restritiva não prevista na lei, não cabendo à administração pública interpretar, com o objetivo de restringir, direitos do contribuinte.

Pelo conteúdo da referida IN/SRF é possível concluir que a utilização do numerário obtido com a venda de imóveis residenciais para a quitação de outro financiamento imobiliário não se encaixaria na hipótese de isenção, impedindo-se a fruição de um incentivo fiscal previsto expressamente em lei infraconstitucional.

Para a **Análise Econômica do Direito**, tal manejo efetivado pela SRF, baseado na falsa premissa de prejuízo à arrecadação, não contribui para atrair novos negócios, pelo contrário, entre outros tipos, perde-se em escalas de vendas, dações e, portanto, em escalas de arrecadação de tributos não apenas de competência da União.

Por outro lado, o mercado imobiliário recebeu com alívio a decisão da 1ª Turma do STJ que unificou o entendimento das Turmas de Direito Público, repercutindo, portanto, positivamente, pois tal postura permite que o dinheiro seja reinvestido no segmento do mesmo mercado, o imobiliário.

A discussão sobre este assunto tem sido intensa nos Tribunais Pátrios, tendo o STJ definido pela **ilegalidade** de parte do inciso I, § 11 da referida IN/SRF, definindo-se por uma interpretação lógico-ampliativa da hipótese legal de isenção, no sentido de justificar-se a isenção do IR sobre o ganho de capital auferido pelo resultado da venda de um imóvel residencial no Brasil utilizado, tanto para adquirir outro imóvel residencial no prazo de 180 dias, como também para quitar, total ou parcialmente, o financiamento imobiliário de outro imóvel residencial no Brasil.

Este é o teor da ementa ora transcrita:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. GANHO DE CAPITAL. LEI N. 11.196/05 ("LEI DO BEM"). VALORES PARCIALMENTE DESTINADOS À QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DE OUTRO IMÓVEL RESIDENCIAL. DIREITO À ISENÇÃO. RESTRIÇÃO IMPOSTA POR INSTRUÇÃO NORMATIVA. ILEGALIDADE. PRECEDENTE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. ART. 85, § 11, DO CPC/15. IMPOSSIBILIDADE (...).

II - A isenção prevista no art. 39, § 2º, da Lei n. 11.196/05, alcança as hipóteses nas quais o produto da venda de imóvel por pessoa física seja destinado, total ou parcialmente, à quitação ou amortização de financiamento de outro imóvel residencial que o alienante já possui. Precedente.

III - Ilegalidade do art. 2º, § 11, inciso I, da Instrução Normativa SRF n. 599/05 (...).

V - Recurso especial desprovido. [i]

Mais importante do que a ementa, faz-se necessário compreender as razões de decidir, constantes do v. acórdão.

Segundo a Corte Especial não caberia à SRF impor exoneração tributária parcial e impeditiva de efeitos da hipótese de incidência comentada, considerando-se que o legislador outorgou o direito à isenção, condicionado apenas ao preenchimento de 3 requisitos, a saber: “i) tratar-se de pessoa física residente no País; ii) alienação de imóveis residenciais; e iii) aplicação do produto da venda no prazo de 180 dias na aquisição de outro imóvel residencial no País”.

Na linha de raciocínio utilizado pela Ministra Relatora do caso citado, “*a lei nada dispõe acerca de primazias cronológicas na celebração dos negócios jurídicos, muito menos exclui, da hipótese isentiva, a quitação ou amortização de financiamento, desde que observado o prazo de 180 dias e recolhido o imposto sobre a renda proporcionalmente ao valor não utilizado*”.

Conclui-se que o julgado mencionado contribui sobremaneira para dar equilíbrio e impulsionar novos negócios, ao definir, acertadamente que o lucro na venda de imóvel residencial, de acordo com os pressupostos indicados no texto acima, poderá ser aplicado para a amortização parcial ou total de financiamento imobiliário sem que haja incidência de IR sobre o ganho de capital.

Notas e Referências

[1] REsp 1668268/SP, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018.

Imagem Ilustrativa do Post: Gherkin// Foto de: [Ricardo Liberato](#) // Sem alterações

Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/liberato/2568380595>

Licença de uso: <https://creativecommons.org/publicdomain/mark/2.0/>

O texto é de responsabilidade exclusiva do autor, não representando, necessariamente, a opinião ou posicionamento do Empório do Direito.