

## Venda de imóvel pode ter tributação injusta no Imposto de Renda

Qualquer pessoa física que vender um imóvel que possua há vários anos pode ser vítima de uma tributação injusta no Imposto de Renda. A legislação vigente determina a incidência do tributo sobre os chamados ganhos de capital, mas não autoriza a correção monetária do valor de aquisição, fazendo com que em muitas situações a pessoa física seja obrigada a recolher imposto sobre lucro inexistente.

Vejam-se, a propósito, as normas consolidadas no decreto 3.000/99, cujos artigos 117 a 142 enumeram as diversas hipóteses onde tal tributação pode incidir. O artigo 131, repetindo o que foi ordenado pela Lei 9.249/95, deixa claro que não se fará qualquer atualização monetária no custo dos bens.

Diz o texto do regulamento: “Artigo 131. Não será atribuída qualquer atualização monetária ao custo dos bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995 (Lei 9.249, de 1995, artigo 17, inciso II)”.

Em 1996 a inflação foi de 9,3%, caindo no ano seguinte para 7,7%, depois 1,7%, subiu para 19,9% em 1999, caindo depois dois anos seguidos, subiu em 2002 para 12,5% e de lá para cá vem caindo, com alguns soluços de vez em quando. Inflação que se mede e que solução não foi extinta.

Por meio do site do Banco Central fizemos a correção do valor de R\$ 100 mil em janeiro de 1996 pelo IGPM e encontramos em julho de 2010 o valor atualizado de R\$ 345.657,75.

Isso indica que se uma pessoa tinha imóvel de R\$ 100 mil em sua declaração de imposto de renda em 31 de dezembro de 1995 e o vender hoje por R\$ 340 mil pode vir a pagar R\$ 36 mil de Imposto de Renda (15% sobre R\$ 240 mil), caso não seja o único imóvel que possua. Mas na verdade, nada deveria pagar, se o valor original fosse corrigido, como, aliás, deve ser para que a norma constitucional seja obedecida.

Ora, a correção monetária representa, pura e simplesmente, a desvalorização da moeda nacional e o valor corrigido possui o mesmo poder aquisitivo do valor original na época da aquisição. Não houve, portanto, qualquer lucro ou ganho de capital que possa ser objeto de tributação.

O fator gerador do Imposto de Renda é a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica, mas não se pode equiparar ao lucro a parcela do valor que representa apenas a variação nominal do poder aquisitivo da moeda nacional.

A legislação prevê determinados limites de isenção para os bens de pequeno valor e também para a venda do único imóvel da pessoa física. Esses valores também precisam ser atualizados, sem o que estará ocorrendo tributação indevida.

Ao não permitir a correção monetária integral dos bens adquiridos, a legislação viabiliza a incidência do tributo não sobre o ganho de capital, mas sobre o próprio patrimônio. Trata-se, portanto, de uma tributação de característica confiscatória, contrariando expressamente o que estabelece o artigo 150, inciso IV da Constituição Federal.

A Constituição proíbe tributo com efeito confiscatório no citado artigo 150, inciso IV, mas é exatamente

---

isso que está acontecendo no caso das operações imobiliárias realizadas por pessoas físicas quando não se permite a correção do valor de aquisição.

O argumento da Receita Federal, nessa questão, — como de resto em outras situações similares — é curioso, por basear-se numa suposta extinção da correção monetária. Esse instrumento econômico, ainda que não esteja mais mencionado de forma explícita na legislação do Imposto de Renda, vigora plenamente em nossa economia. O próprio Fisco a utiliza para cobrança de tributos em atraso, incorporando-a à chamada taxa Selic.

Nos contratos públicos e privados, inclusive licitações, existem cláusulas de reajuste baseado na variação do poder aquisitivo da moeda nacional, inclusive adotando-se índices diversos.

Financiamentos bancários, compromissos de médio e longo prazo, programas de investimentos com verbas públicas, enfim, praticamente em todas as operações econômicas, costumam estar presentes normas destinadas a manter íntegro o valor do pactuado, ante possíveis variações da moeda nacional ou mesmo de outros indexadores.

Não há, portanto, nenhuma razão para que, na legislação do imposto de renda, o valor dos bens constantes da declaração do Imposto de Renda permaneçam sem atualização e menos ainda para que não sejam corrigidos quando de eventual alienação.

Se o fato gerador do imposto é a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica, o Código Tributário Nacional no artigo 43 inciso I determina que tal aquisição só é tributável se ela decorrer de renda, entendida como produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos.

Já no inciso II do mesmo artigo 43, o CTN também considera como tributável a disponibilidade que resulte de proventos de qualquer natureza, como tal entendidos os demais acréscimos patrimoniais.

A doutrina é pacífica no sentido de que o acréscimo patrimonial é elemento essencial para caracterizar o fato gerador do Imposto de Renda.

Em parecer publicado na Revista Dialética de Direito Tributário, Volume 137, o professor Ives Gandra da Silva Martins preleciona que: “Ao determinar o legislador que os proventos são acréscimos não compreendidos na renda, definiu que, tanto para o inciso I, quanto para o inciso II do artigo 43, o acréscimo patrimonial é que determina o que seja aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica e provoca a concretização da hipótese de imposição do imposto previsto no inciso III do artigo 153 da Constituição Federal. Sem acréscimo patrimonial não há, pela Constituição e pela lei complementar, — que define o fato gerador do imposto sobre a renda — renda ou provento tributável.”

Ora, se o contribuinte vendeu um imóvel adquirido há vários anos, só pode ter se beneficiado com algum acréscimo patrimonial se a venda foi feita por um valor superior ao valor monetariamente corrigido. A variação do valor que apenas esteja a refletir a desvalorização da moeda, a inflação, em nada altera o valor de aquisição e, assim, o valor corrigido não é senão o mesmo valor da aquisição, tão somente representado por uma expressão numérica modificada pelo fenômeno econômico da inflação.

A variação do bem vendido que decorra do fenômeno inflacionário não representa qualquer renda, porque não decorre da realização de trabalho, nem tampouco de resultado real do capital aplicado e menos ainda pode representar um acréscimo patrimonial, já que não é nem de longe uma espécie de provento.

Provento significa proveito, lucro, rendimento, resultado. Diz-se ainda do lucro ou ganho obtido em um negócio. Claro está que se alguém vende um bem por valor que apenas foi monetariamente atualizado por causa da inflação, não teve rendimento nem provento, nada lucrou, não teve acréscimo patrimonial algum e, portanto, nada tem a pagar a título de Imposto de Renda.

Quem eventualmente tenha pago imposto nessas condições, ou seja, sem que o valor de aquisição do bem tenha sido corrigido monetariamente, tem direito a pleitear a restituição do que indevidamente recolheu.

Ao não corrigir o valor de aquisição, a legislação do Imposto de Renda institui tributo com efeito confiscatório, o que a Carta Magna não permite. Por isso mesmo, é razoável supor que o Poder Judiciário, caso seja acionado, possa reconhecer a inadequação da norma ordinária ao texto da Lei Maior, assim impedindo que o contribuinte pessoa física venha a pagar tributo quando não ocorreu qualquer ganho de capital na operação que realizou.

**Date Created**

16/08/2010