



Isenção de IR na venda de imóvel vale para quitar segundo bem

A isenção do Imposto de Renda sobre ganho de capital nas operações de alienação de imóvel, prevista no artigo 39 da Lei 11.196/05, também é válida para os casos 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 contribuinte.

Com essa decisão, a 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça considerou ilegal a restrição estabelecida no artigo 2º, parágrafo 11, I, da Instrução Normativa 599/05, da Receita Federal, que excluía da isenção fiscal a possibilidade de o contribuinte utilizar o ganho de capital para quitar financiamento de imóvel já adquirido.

O entendimento da 2ª Turma, especializada em Direito Público, foi formado após analisar um recurso interposto pela Fazenda Nacional contra decisão favorável obtida por um contribuinte de Santa Catarina na Justiça Federal.

Ganho de capital

Em março de 2013, o contribuinte vendeu por R\$ 285 mil um apartamento em Foz do Iguaçu (PR), comprado por R\$ 190 mil, e obteve assim um ganho de capital de R\$ 95 mil. Em seguida, utilizou esse montante na quitação das obrigações assumidas com a compra de um apartamento em Itajaí (SC), acreditando que não teria de pagar imposto sobre o ganho de capital.

Como a Receita Federal tinha entendimento de que essa operação não dava direito à isenção, o contribuinte ajuizou Mandado de Segurança na Justiça Federal e obteve decisão favorável. A Receita recorreu então ao STJ. O recurso foi relatado pelo ministro Herman Benjamin, da 2ª Turma.

Benjamin aceitou os argumentos apresentados pela Receita Federal, mas a maioria da turma acabou seguindo a divergência aberta pelo ministro Mauro Campbell, que apresentou voto-vista favorável ao contribuinte. Para ele, a restrição imposta pela instrução normativa “torna a aplicação da norma quase impossível”.

Sem liquidez

No voto divergente, o ministro salientou que a grande maioria das aquisições imobiliárias é feita mediante financiamento de longo prazo, porque a regra é que a pessoa física não tem liquidez para adquirir um imóvel residencial à vista.

“Outro ponto de relevo é que a pessoa física geralmente adquire o segundo imóvel ainda ‘na planta’ (em construção), o que dificulta a alienação anterior do primeiro imóvel, já que é necessário ter onde morar. A regra, então, é que a aquisição do segundo imóvel se dê antes da alienação do primeiro imóvel”, afirmou o ministro.

Segundo ele, a finalidade da norma é alcançada quando se permite que o produto da venda do imóvel residencial anterior seja empregado, no prazo de 180 dias, na aquisição de outro imóvel, “compreendendo dentro desse conceito de aquisição também a quitação do débito remanescente do



imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente”.

Círculo virtuoso

Mauro Campbell ressaltou que, se o objetivo da norma é dinamizar a economia, “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”, justificou.

Venda de ações

Há pouco, o STJ [decidiu](#) que a isenção de Imposto de Renda sobre o ganho de capital decorrente da alienação de participação societária adquirida sob o [Decreto-Lei 1.510/76](#) e negociada após cinco anos da data de aquisição, na vigência da [Lei 7.713/88](#), é direito personalíssimo, não se transferindo ao herdeiro em caso de morte do titular. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.469.478

Date Created

28/11/2016