



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Geral Adjunta de Consultoria e Estratégia da Representação Judicial e
Administrativa Tributária
Coordenação-Geral de Representação Judicial da Fazenda Nacional

Nota SEI nº 48/2018/CRJ/PGACET/PGFN-MF

Documento público. Ausência de sigilo.

Imposto de Renda Pessoa Física. IRPF. Isenção sobre o ganho de capital nas operações de venda de imóvel residencial previstas no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005. Destinação do produto da venda, total ou parcialmente, à quitação ou amortização de financiamento de outro imóvel residencial que o alienante já possui.

Jurisprudência consolidada do STJ em sentido desfavorável à Fazenda Nacional. Inclusão na lista de dispensa de contestação e recursos de que trata o art. 2º, VII e §§ 4º e 5º, da Portaria PGFN nº 502, de 2016.

Proposta de edição de ato declaratório do PGFN sobre a matéria. Oitiva prévia da RFB.

Processo SEI nº 10951.101789/2018-67

I

1. Trata-se de mensagem eletrônica oriunda da Coordenação de Atuação da Fazenda Nacional perante o Superior Tribunal de Justiça (CASTJ), datada de 26 de março de 2018, que propõe que esta Coordenação-Geral de Representação Judicial da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (CRJ/PGFN) examine, nos termos do art. 2º, §§ 4º e 5º, da Portaria PGFN nº 502, de 2016, a viabilidade de incluir na lista nacional de dispensa de contestar e recorrer o seguinte tema:

“IRPF. 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. Ilegalidade do art. 2º, § 11, inciso I, da Instrução Normativa SRF n. 599/05”.

2. A fim de demonstrar o entendimento pacífico das Turmas de Direito Público do Superior Tribunal de Justiça em sentido desfavorável à Fazenda Nacional, a CASTJ indica os seguintes *leading cases*: REsp 1668268/SP, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018; REsp 1469478/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Rel. p/ Acórdão Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 19/12/2016.

3. É a breve síntese da consulta. Passamos a examiná-la.

II

4. A controvérsia jurídica gravita, em breves linhas, em torno da eventual ilegalidade do art. 2º, §11, I, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, que veda expressamente o gozo da isenção do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) sobre o ganho de capital decorrente da venda de imóvel, prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, quando o produto da venda for empregado para quitação ou amortização de financiamento de outro imóvel residencial que o alienante já possuía anteriormente. Transcrevem-se, por oportuno, os dispositivos legais discutidos:

Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005

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.

Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro 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.

§ 11. O disposto neste artigo não se aplica, dentre outros:

I - 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;

(destacou-se)

5. De acordo com a tese defendida pela Fazenda Nacional, não haveria qualquer ilegalidade no art. 2º, §11, I, da IN nº 599, de 2005, uma vez que o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, ao instituir a isenção de IR sobre o ganho de capital, pressupõe que o produto da venda do imóvel anterior seja empregado para aquisição de novo imóvel residencial localizado no país. Sustentava-se que o objetivo da norma isentiva, conforme exposição de motivos do projeto de conversão da MP nº 252, de 2005^[1], era dinamizar o mercado imobiliário, estimular o financiamento de imóveis e a construção de novas unidades, não se referindo, portanto, às operações já existentes.

6. Nessa perspectiva, admitir a aplicação dos recursos para pagamento de débito remanescente de financiamento de imóvel anteriormente adquirido seria equiparar o ato de aquisição à mera quitação de dívida de valor, o que não se coadunaria com o disposto no art. 39 da Lei n.º 11.196, de 2005, cuja interpretação há de ser literal e restrita (art. 111, II, do CTN).

7. Entretanto, o STJ vem se manifestando no sentido de que o art. 2º, §11, inciso I, da Instrução Normativa nº 599, de 2005, ao afastar a isenção quando houver aplicação dos recursos para quitação ou amortização de financiamento de outro imóvel que o contribuinte já possui, restringe indevidamente o conteúdo do art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, padecendo, portanto, de ilegalidade. A Corte Superior ampara a sua interpretação nos seguintes fundamentos:

(i) a literalidade da norma insculpida no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, exige apenas a aplicação “do produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País”, não havendo qualquer discrimen que estabeleça o momento em que essa aquisição deva ocorrer;

(ii) a finalidade do benefício fiscal de prestigiar a aplicação dos recursos no próprio setor imobiliário é melhor alcançada quando se permite que o produto da venda de imóvel residencial anterior seja empregado na quitação de débito remanescente do imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente;

(iii) a restrição contida na IN nº 559, de 2005, torna a regra isentiva de difícil aplicação, porquanto destoa da realidade do mercado imobiliário para pessoas físicas, onde prevalecem os contratos de financiamento de longo prazo e o início da aquisição do segundo imóvel antes mesmo da realização da venda do primeiro.

8. Essa é a orientação observada por ambas as Turmas que compõem a 1ª Seção do STJ, conforme se depreende das ementas dos seguintes julgados:

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.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

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.

IV - Impossibilitada a majoração de honorários nos termos do art.

85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, porquanto não houve anterior fixação de verba honorária.

V - Recurso especial desprovido.

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

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IRRF. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. UTILIZAÇÃO DO VALOR PARA QUITAR OUTRO IMÓVEL. ISENÇÃO. ILEGALIDADE DA IN/SRF N. 599/2005.

1. A Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento segundo o qual a restrição perpetrada pela Instrução Normativa/SRF n. 599/2005 é ilegal.

2. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1674187/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018)

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. NEGÓCIO PROVIMENTO ao recurso especial.

(REsp 1469478/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Rel. p/ Acórdão Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 19/12/2016)

9. Além desses precedentes, há diversas decisões monocráticas no mesmo sentido: REsp nº 1.612.183 – RS, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, DJe 27.03.2017; REsp nº 1.610.502 – RJ, Rel. Min. Assusete Magalhães, DJe 11.10.2017; REsp nº 1.460.769 – RS, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe 02.08.2018; REsp nº 1.582.165 – RS, Rel. Min. Regina Helena Costa, DJe 01.06.2018; REsp nº 1.663.318 – RJ, Rel. Min. Regina Helena Costa, DJe 09.04.2018.

10. É possível asseverar, nesse contexto, que o STJ já firmou orientação quanto à ilegalidade do art. 2º, §11, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, que veda expressamente a isenção do IR sobre o ganho de capital das pessoas físicas na hipótese de “venda do imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante”.

11. Registre-se que a temática não ostenta contornos constitucionais, versando eminentemente sobre a interpretação e aplicação de normas infraconstitucionais, o que inviabiliza a sua submissão, via recurso extraordinário, ao STF.

12. Por conseguinte, tendo em vista a pacificação da jurisprudência no âmbito do STJ e a consequente inviabilidade de reversão do entendimento desfavorável à União, a matéria ora apreciada enquadra-se na previsão do art. 2º, inciso VII, da Portaria PGFN nº 502, de 2016^[2], que dispensa a apresentação de contestação, o oferecimento de contrarrazões, a interposição de recursos, bem como a desistência dos já interpostos, em temas sobre os quais exista jurisprudência consolidada do STF em matéria constitucional ou de Tribunais Superiores em matéria infraconstitucional, em sentido desfavorável à Fazenda Nacional.

13. Considerando a orientação firmada pelo STJ e a regra de hermenêutica jurídica segundo a qual “onde há o mesmo fundamento deve haver o mesmo direito” (*Ubi eadem ratio ibi idem jus*), entende-se que a dispensa de impugnação em juízo deve abranger, igualmente, os casos em que se discute o reconhecimento da isenção quando o produto da venda do imóvel residencial é empregado na quitação ou amortização de outro imóvel residencial **em construção ou planta** (art. 2º, §10, inciso II, da IN nº 599, de 2005) **adquirido anteriormente à alienação**.

14. Diversamente, tratando-se de mero **terreno**, sem comprovação da destinação residencial, tem-se afastada a regra isentiva (art. 2º, §11, inciso II, da IN nº 599, de 2005), independentemente do momento em que se deu a aquisição, porquanto não satisfeito requisito exigido pelo art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, para fruição do benefício (aquisição de imóveis **residenciais** localizados no País).

III

15. Ante o exposto, com fulcro no art. 2º, VII, §§ 4º e 5º, III, da Portaria PGFN nº 502, de 2016, e à luz do entendimento consolidado do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, propõe-se a seguinte inclusão na lista de temas com dispensa de contestação e recursos da PGFN:

1.22 – Imposto de Renda (IR)

IRPF. Isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005. Venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

Resumo: O STJ pacificou o entendimento no sentido de que a isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel, prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, aplica-se à hipótese de venda de imóvel residencial por pessoa física com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante. Reconheceu, portanto, a ilegalidade do art. 2º, §11, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005.

Observação 1: a dispensa de impugnação em juízo deve abranger, igualmente, os casos em que se discute o reconhecimento da isenção quando o produto da venda do imóvel residencial é empregado na quitação ou amortização de imóvel residencial **em construção ou planta** (art. 2º, II, da IN nº 599, de 2005) **adquirido anteriormente à alienação**.

Observação 2: tratando-se de mero **terreno**, sem comprovação da destinação residencial, tem-se afastada a regra isentiva (art. 2º, §11, II, da IN nº 599, de 2005), independentemente do momento em que se deu a aquisição, porquanto não satisfeito requisito exigido pelo art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, para fruição do benefício (aquisição de imóveis **residenciais** localizados no País)

Precedentes: REsp 1668268/SP; REsp 1674187/SP; REsp 1469478/SC.

16. Caso aprovada, sugere-se o encaminhamento da presente Nota à CASTJ, para conhecimento, em resposta à consulta formulada.

17. Ademais, propõe-se que sejam realizadas as alterações pertinentes na gestão de matérias no

Sistema de Acompanhamento Judicial – SAJ, assim como a inclusão do tema na lista de dispensa de contestar e recorrer disponível na *internet*.

18. Por fim, sobre a matéria em enfoque, vislumbra-se, desde já, a conveniência e a base legal para edição de ato declaratório do Procurador-Geral da Fazenda Nacional, nos termos do art. 19, inciso II, da Lei nº 10.522, de 2002, c/c o art. 5º do Decreto nº 2.346, de 1997, com o objetivo de promover a vinculação da Receita Federal do Brasil ao entendimento consagrado pelo STJ. Nessa perspectiva, sugere-se o encaminhamento de cópia da presente Nota à RFB, para que se manifeste previamente, como de praxe, quanto à eventual edição de ato declaratório sobre o tema.

19. Recomenda-se, ainda, ampla divulgação desta Nota às unidades descentralizadas da PGFN.

PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL, em 06 de agosto de 2018.

Documento assinado digitalmente

GEILA LÍDIA BARRETO BARBOSA DINIZ

Procuradora da Fazenda Nacional

De acordo. À consideração superior.

Documento assinado digitalmente

FILIPE AGUIAR DE BARROS

Coordenador-Geral de Representação Judicial da Fazenda Nacional

Aprovo. Encaminhe-se conforme sugerido.

Documento assinado digitalmente

CLAUDIO XAVIER SEEFELDER FILHO

Procurador-Geral Adjunto de Consultoria e Estratégia da Representação Judicial e Administrativa
Tributária

[1] A MP 252, de 2005 perdeu eficácia, mas a isenção ora discutida foi inserida no PL de conversão da MP nº 255, de 2005, que originou a Lei nº 11.196, de 2005.

[2] Art. 2º Sem prejuízo do disposto no artigo precedente, fica dispensada a apresentação de contestação, oferecimento de contrarrazões, interposição de recursos, bem como recomendada a desistência dos já interpostos, nas seguintes hipóteses: (...) VII - tema sobre o qual exista jurisprudência consolidada do STF em matéria constitucional ou de Tribunais Superiores em matéria infraconstitucional, em sentido desfavorável à Fazenda Nacional; (...)



Documento assinado eletronicamente por **Geila Lúcia Barreto Barbosa Diniz, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 08/08/2018, às 11:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Filipe Aguiar de Barros, Coordenador(a)-Geral da Representação Judicial**, em 08/08/2018, às 11:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Claudio Xavier Seelfelder Filho, Procurador(a)-Geral Adjunto(a) da PGACET**, em 13/08/2018, às 09:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0975749** e o código CRC **A49EA775**.
