

IR sobre Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos Hipóteses de Isenção - Parte II



Antonio Herance Filho*

Dando sequência à série de quatro manifestações, por meio das quais tratamos das hipóteses de isenção do IRPF sobre ganhos de capital na alienação de bens e direitos, é chegada a vez da regra que isenta o alienante do recolhimento do imposto se o bem alienado não tiver sido transmitido por valor superior a R\$ 440.000,00, for o único imóvel que o titular possua e desde que ele não tenha realizado qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.

Assim, são requisitos essenciais à fruição dessa hipótese de isenção os seguintes:

- a) O valor de alienação do imóvel não pode superar o limite de R\$ 440.000,00;
- b) O imóvel alienado tem de ser o único que o alienante possui; e
- c) O alienante não pode ter realizado outra alienação de imóvel nos últimos cinco anos.

Vejamos em que termos o Regulamento do Imposto de Renda – RIR, aprovado pelo Decreto nº 3.000/99, prevê a hipótese em comento.

“Art. 122. Está isento do imposto o ganho de capital auferido na alienação: (...) II - do único imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até quatrocentos e quarenta mil reais, desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos. (...) § 4º O limite a que se refere o inciso II será considerado em relação: I - à parte de cada condômino, no caso de bens em condomínio; II - ao imóvel havido em comunhão, no caso de sociedade conjugal.” (Original sem destaques).

Cumpre-nos ressaltar que será considerada apenas a parte de cada condômino, se o bem tiver mais de um titular, mas que o valor total do imóvel será cotejado com o limite de isenção, no caso de bens em comunhão.

À guisa de exemplo, admita-se que determinado imóvel esteja sendo alienado por R\$ 800.000,00 e dele são coproprietários, em partes iguais, duas pessoas que não realizaram qualquer alienação imobiliária nos últimos cinco anos e nenhuma delas possui outro imóvel. Conforme estabelece a regra do inciso I, do § 4º, do art. 122 do RIR/99, os ganhos de capital, porventura, auferidos pelos alienantes (cada qual em relação à sua metade ideal), estarão isentos do IR, já que o bem que cada um vende tem valor de alienação correspondente a R\$ 400.000,00, valor que se posiciona abaixo do limite de isenção.

Se, contudo, o mesmo bem do exemplo acima pertencer a duas pessoas casadas entre si e integrar o patrimônio comum do casal, ainda que não tenham realizado outra alienação nos últimos cinco anos, não se aplicará a regra de isenção de que tratamos nesta oportunidade, porque o valor de alienação do imóvel (R\$ 800.000,00) deverá ser integralmente considerado.

Como, em matéria tributária, as hipóteses de isenção devem ser interpretadas restritivamente (CTN, art. 111), o único imóvel deve ser alienado em sua integralidade, já que se vender apenas parte dele, o alienante, pelo fato de na data da alienação permanecer com bem imóvel, não conquistará a isenção aqui em exame, pois a operação não terá preenchido o requisito “do único imóvel”, o que determinará a apuração do ganho respectivo e o recolhimento do tributo.

Nesse sentido, manifesta-se a Receita Federal do Brasil por meio da pergunta nº 625 do suplemento Perguntas & Respostas IRPF 2014, cuja íntegra é a seguir reproduzida:

“625 - Contribuinte, proprietário de um único imóvel, que não alienou nenhum imóvel nos últimos 5 anos, aliena uma parte desse imóvel, permanecendo na propriedade da área remanescente. Tal contribuinte tem direito nessa operação à isenção de alienação de único imóvel?

Não. Nesse caso, o contribuinte não alienou todo o imóvel, mas parte, permanecendo, na data, como proprietário de imóvel. Não faz jus, portanto, à isenção. (Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, art. 23)”.

A regra de isenção de que tratam estes breves comentários é benéfica ao contribuinte, uma vez que, ainda que faça ganho de capital na alienação do imóvel estará dispensado do recolhimento do imposto de competência da União. E não importa o tipo de imóvel. Qualquer que seja ele – terreno, terra nua, casa, apartamento, imóvel comercial -, e pode estar situado na zona urbana do município ou em área rural.

A única crítica possível de ser apresentada tem a ver com o valor do limite de isenção. Há muitos anos que o limite foi fixado em R\$ 440.000,00, aliás, desde o início de vigência do art. 23 da Lei nº 9.250, de 1995. De lá pra cá não houve qualquer atualização desse valor, ainda que tenhamos registrado significativa inflação, mormente no mercado imobiliário.

Oportunamente voltaremos com a análise das hipóteses de isenção do IR sobre ganhos de capital na alienação de bens e direitos, desta feita com a “Parte III – Isenção na alienação de bem imóvel residencial se aplicado o produto da venda na aquisição de outro(s) imóvel(is) residencial(is), no prazo de 180 dias”.

Aguarde e confira os requisitos legais para que seja possível fruir essa hipótese de isenção.

***O autor é advogado, professor de Direito Tributário em cursos de pós-graduação, coeditor das Publicações *INR* - Informativo Notarial e Registral e coordenador da Consultoria *INR*. É, ainda, diretor do Grupo SERAC.**

Fonte: este artigo foi publicado no [Boletim Eletrônico *INR* nº 6382](#), de 25/04/2014 (Para melhor conhecer as **Publicações *INR* – Informativo Notarial e Registral** [clique aqui](#) ou acesse www.gruposerc.com.br).

Nota da Redação *INR*: o leitor pode ter acesso, [clikando aqui](#), ao que pensa o autor sobre a isenção do imposto nas alienações de bens de pequeno valor, tema sobre o qual versou a primeira parte da série **IR sobre Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos - Hipóteses de Isenção**.