



**Prefeitura de Rio Branco lança programação em alusão ao mês da Mulher**



**Mais de 24 mil crianças retornaram as escolas da rede municipal**



**Prefeito Gedeon Barros participa de reunião com comunidade do ramal "T", da Enco e Novo Horizonte**



**Jorge Viana visita creche em Rio Branco inaugurada na sua gestão de prefeito**



**Acre Solidário distribui donativos para 300 famílias nos Rios Moa e Azul**



Você está aqui: [INÍCIO](#) / [ARTIGOS](#) /

Pesquisar...



## Isenção de imposto de renda na venda de imóvel residencial

Terça, 07 Março 2017 07:42 Escrito por Marco Antonio Mourão tamanho da fonte

Publicado em ARTIGOS Lido 0 vezes

Imprimir E-mail

Avalie este item

(0 votos)

Prezado leitor, começou o período para fazermos a Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda da Pessoa Física, ano-calendário 2016, exercício 2017. O primeiro passo é baixar o programa na página da Receita Federal na internet, momento em que começam as dúvidas de como declarar as receitas e as despesas. Se você é uma pessoa organizada e arquiva todos os comprovantes, terá maior facilidade para preencher a DIRPF, mas poderá esquecer de que existem isenções legais que irão reduzir a mordida do leão.

A norma tributária concede ao contribuinte diversas isenções, sendo uma delas a venda de imóvel residencial quando o capital recebido é aplicado na compra de outro imóvel residencial. Nesse caso, mesmo havendo Ganho de Capital - GC, o contribuinte não pagará Imposto de Renda - IR pelo GC auferido se adquirir outro imóvel residencial no prazo estipulado na legislação.

Como o fisco federal não gosta de renunciar receita, podemos constatar que ele passa mais tempo buscando meios para dificultar a utilização pelo contribuinte das isenções, do que realmente fiscalizando. No caso da isenção do IR que gera GC sobre a venda de imóvel residencial, o fisco federal buscou normatizar por meio de Instrução Normativa - IN as situações em que são vedadas essa isenção.



residencial adquirido anteriormente ao vendido.

O julgamento no STJ precisou ser decidido no voto divergente do ministro Mauro Campbell, que não acolheu o entendimento da Receita Federal para manter a proibição de usar o GC da venda de um imóvel residencial para quitar financiamento bancário de outro imóvel residencial adquirido anteriormente ao vendido. A Turma seguiu o entendimento do voto do ministro-divergente e anulou a autuação da Receita Federal que cobrava do contribuinte o imposto mais a multa pelo não pagamento do IR sobre o GC utilizado para quitar o financiamento de imóvel residencial adquirido antes do vendido.

As regras legais para obter a isenção são: 1. Prazo de 180 dias entre a venda e a compra dos imóveis; 2. Utilização da isenção uma vez a cada cinco anos; 3. No caso da venda de mais de um imóvel residencial, o prazo de 180 dias será contado a partir do primeiro contrato, e, etc. A norma legal não proíbe a possibilidade de quitação de financiamento de outro imóvel adquirido antes daquele vendido, mas a IN da Receita Federal faz tal proibição.

A IN da Receita Federal deve ser para regulamentar o que está na lei, nunca para inovar. No caso julgado pelo STJ, tivemos uma inovação pela IN para proibir o que a lei não veda, restando ao Tribunal declarar a ilegalidade da norma administrativa da Receita Federal. O ministro Campbell foi bem claro em seu voto divergente: “Outrossim, a necessidade de interpretação restritiva das normas isentivas também não socorre a FAZENDA NACIONAL, isto porque a literalidade da norma insculpida” (...) “exige apenas a aplicação do “produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País”. Efetivamente, não há qualquer discrimen que estabeleça literalmente o momento da aquisição onde será aplicado o capital da venda. Não há qualquer registro na lei de que as aquisições de que fala sejam somente aquelas cujos contratos ocorreram depois da venda do primeiro imóvel residencial.”

E continuou o ministro: “Aliás, a lei nem poderia dizer isso, pois, como já descrevemos, destoaria da realidade do mercado imobiliário para pessoas físicas que se faz com contratos a prazo, financiamentos, e o início da aquisição do segundo imóvel antes mesmo da realização da venda do primeiro. Tudo isso aponta para a ilegalidade do art.” (...) “da Instrução Normativa-SRF” (...). “O caso é que a restrição da lei isentiva feita mediante instrução normativa da Receita Federal torna a aplicação da norma quase que impossível. Com efeito, é de sabença geral que a grande maioria das aquisições imobiliárias das pessoas físicas é feita mediante contratos de financiamento de longo prazo (até trinta anos). Isto porque a regra é que a pessoa física não tenha 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”. Sendo assim, a finalidade da norma expressa na citada exposição de motivos é mais bem alcançada quando se permite que o produto da venda do imóvel residencial anterior seja empregado, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), na aquisição de outro imóvel residencial, compreendendo dentro deste conceito de aquisição também a quitação do débito remanescente do imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente.”



declaração de ilegalidade da norma restritiva de direito líquido e certo.

Assim leitor, se você passou por uma situação parecida, ou seja, vendeu imóvel residencial para quitar financiamento bancário de outro imóvel residencial, mesmo que adquirido antes do da venda e foi autuado pela Receita Federal, busque no Judiciário a proteção necessária para impedir uma ação ilegal por parte do fisco federal.

Marco Antonio Mourão de Oliveira, 40, é advogado, especialista em Direito Tributário pela Universidade de Uberaba-MG e Finanças pela Fundação Dom Cabral-MG.

---

## Share this story:



Mais nesta categoria: « Sem privilégios

---

## Deixe um comentário

*Certifique-se de preencher os campos indicados com (\*). Não é permitido código HTML.*

**Mensagem \***

**Nome \***