

IMPÓSTO SOBRE LUCRO IMOBILIÁRIO — CESSÃO DE PROMESSA DE VENDA DE IMÓVEL

— Havendo quitação do preço, na cessão de promessa de venda de imóveis, é devido o imposto sobre lucro imobiliário.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PROCESSO N.º 401.950-62

DIVISÃO DO IMPÓSTO DE RENDA

PARECER

Soluciono à consulta nos termos do parecer S. T. que aprovo.

O parecer que deu origem a este despacho é do seguinte teor:

A Inspetoria do Imposto de Renda em Brasília e os notários da Capital Federal divergem quanto à exigibilidade do imposto sobre lucro imobiliário nas escrituras de cessão de promessa de compra-e-venda de lotes de propriedade da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil — NOVACAP.

2. Consultando esta Divisão sobre o assunto, a repartição fiscal aprecia minuciosamente a controvérsia, e instrui o seu parecer com as minutas dos contratos usualmente adotados pela NOVACAP para as transações imobiliárias.

As hipóteses aventadas pela Inspetoria são as seguintes:

a) cessão de direitos, por instrumento particular, de contrato de compromisso de compra-e-venda de lotes com anuência da compromitente-vendedora — a NOVACAP, e exoneração do cedente, passando, após adendo ao contrato, a serem extraídos os recibos das prestações em nome do cessionário;

b) cessão de direitos, mediante escritura pública, de contratos de compromisso de compra-e-venda de lotes da NOVACAP, sem a interveniência desta, continuando os recibos das prestações em nome do cedente até o pagamento final, lavrando-se então uma escritura em que é feita a cessão de direitos pelo promissário-comprador com plena aquiescência da promitente-vendedora.

c) várias cessões num mesmo contrato, com ou sem a anuência da promitente-vendedora.

Por força do artigo 92, parágrafo 1º, do Regulamento aprovado pelo Decreto nº 47.373, de 7 de dezembro de 1959, reproduzindo disposições da Lei nº 3.470, a promessa de compra-e-venda e a cessão de direitos de promessa de compra-e-venda foram exigidas, ao lado da venda em fatos geradores do imposto sobre lucros imobiliários.

Não obstante, a obrigação tributária respectiva só se originara no momento da quitação do preço, quer através de escritura, quer pelo pagamento da última prestação, consoante o artigo 95, parágrafo 1º do Regulamento do Imposto de Renda.

Uma das dúvidas a dirimir na presente consulta é se cabe exigir o recolhimento do imposto sobre lucro imobiliário no ato da cessão de promessa de compra-e-venda, quando esta última não tenha sido ainda quitada.

A lei distingue claramente os dois fatos geradores de imposto: *promessa de compra-e-venda* e *cessão de promessa de compra-e-venda*.

Conseqüentemente, não há que confundir as obrigações tributárias — a que decorre da quitação da promessa de compra-e-venda e a que promana da quitação da cessão de promessa de compra-e-venda.

Não importa que a promessa de compra-e-venda não esteja quitada: — desde que haja cessão dos direitos desta, com pagamentos integral do preço pelo qual se pactuou a transferência das obrigações do promissário comprador, é evidente que será erigível o imposto sobre o lucro obtido pelo alienante em tal operação.

Esclareça-se, pois, no que concerne à cessão de promessa de compra-e-venda, que a obrigação tributária surge com a quitação do preço da cessão, que incluirá as prestações despendidas pelo cedente e promissário-comprador, e a mais-valia do imóvel compromissado, independentemente da quitação da promessa de compra-e-venda.

Quando à promessa de compra-e-venda e à cessão de direitos de imóveis loteados, regem-se pelo Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, cujo artigo 11 faculta o compromisso de compra-e-venda mediante *instrumento público* ou *particular*, sendo mais freqüentemente utilizado o instrumento particular.

A cessão de direitos referente a tais compromissos, face ao artigo 13 daquele diploma legal, será feita mediante "simples transpasse lançado no verso das duas vias, ou por instrumento separado", sendo, por força do mesmo preceito, erigido o assentimento do proprietário apenas, para efeito de deliberação do alienante.

Ora, no instrumento particular de cessão de direito, a que se refere o termo III, a NOVACAP declara "estar de pleno acordo com a transferência, exonerando portanto o primeiro promissário a completar as obrigações assumidas, para que as mesmas de agora em diante passem a ser cumpridas pelo cessionário".

É indubitável, pois, que o lucro dessa operação é tributável, devendo ser exigida pela NOVACAP, como empresa pública federal, a prova do pagamento do imposto a fim de ser lavrada a escritura particular.

Quanto à segunda hipótese, vale acen-
tuar que o artigo 13 do Decreto-lei nº

58, de 10 de dezembro de 1937, estatui que a falta do consentimento expresso do proprietário não impede a transferência, embora torne adquirente e alienantes solidários nos direitos e obrigações contratuais, incumbido ao oficial do Registro de Imóveis, onde se fizer a necessária averbação, dar ciência por escrito ao proprietário.

Assim sendo, a cessão de direitos de promessa de compra-e-venda de lotes, embora sem a interveniência do proprietário, é ato jurídico perfeito e acabado, sobre o qual não poderá deixar de incidir o imposto de que trata o artigo 92 do vigente Regulamento, a ser pago até a data da escritura.

Nas transferências sucessivas, feitas em uma só escritura, com ou sem a aquiescência do vendedor, deverá ser exigida a quitação do imposto sobre o lucro imobiliário, no ato da escritura, sobre a mais-valia obtida em cada cessão.

Assim, opino por que se esclareça à Inspetoria do Imposto de Renda em Brasília que as operações imobiliárias a que se referem as minutas constantes dos termos III, V e VII, nas quais está implícita a quitação de preço na cessão de direitos, estão sujeitas à prova do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário ou extinção de guia negativa no ato das respectivas escrituras, por força do disposto nos artigos 94 e 95, parágrafo 4º do Regulamento do Imposto de Renda.

É o que submetemos à consideração superior.

Concordo igualmente.

A consideração do Sr. Diretor.

Em 28 de dezembro de 1962.