

# IMPOSTO DE RENDA — CESSÃO DE DIREITOS SOBRE PROPRIEDADES IMOBILIÁRIAS

— Os lucros decorrentes da cessão de direitos sobre propriedades imobiliárias, inclusive os auferidos na transferência do domínio útil de terreno foreiro, por pessoas físicas deixaram de ser tributados a partir de 1 de janeiro de 1967.

## MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CST Nº 77, DE 16 DE MAIO DE 1974

02 — Imposto sobre a Renda e Proventos.

02.01 — Pessoas Físicas.

02.01.08 — Classificação de Rendimentos e Deduções Cedulares.

02.01.08.08 — Cédula H.

Órgãos Regionais da Secretaria da Receita Federal solicitam o reexame do Parecer Normativo CST número 03/70, que entendeu dever incluir-se na Cédula H da Declaração de rendimentos, o lucro auferido pelas pessoas físicas na cessão do domínio útil de terrenos foreiros.

2. Trata-se de esclarecer se os lucros obtidos pelas pessoas físicas na transferência do domínio útil de imóveis aforados recebem tratamento tributário idêntico ao que é dispensado aos lucros oriundos da venda de bens imóveis por natureza ou se, diversamente, devem ser incluídos na Cédula H da declaração de rendimentos, conforme orientação constante do Parecer Normativo CST número 03/70, publicado no *Diário Oficial*, de 6 de julho de 1970.

3. Convém, preliminarmente, verificar se a cessão do domínio útil de terrenos foreiros se incluía entre as operações imobiliárias sujeitas à incidência do imposto criado pelo Decreto-lei nº 9.330/46, se, após a expedição do Decreto-lei nº 04, de 30 de dezembro de 1966, os lucros dela resultantes foram também excluídos de tributação.

4. O imposto sobre lucros apurados pelas pessoas físicas na venda de propriedades imobiliárias instituído pelo Decreto-lei nº 9.330, de 10 de junho de 1946, incidiu, inicialmente, não só sobre os lucros auferidos na venda de imóveis por natureza, mas também sobre os obtidos na alienação de imóveis por destinação legal, por força do disposto no art. 44 do Código Civil.

5. A Lei nº 154, de 25 de novembro de 1947, entretanto, no art. 24, reduziu o campo de incidência do imposto ao determinar que “as disposições do Decreto-lei nº 9.330, de 10 de junho de 1946, so-

mente se aplicam às vendas de bens imóveis corpóreos (art. 43 do Código Civil).”

Assim, foram expressamente excluídos da tributação na fonte os lucros auferidos na transmissão de direitos reais sobre imóveis e, como tal, o obtido na cessão do domínio útil de terreno foreiro, sujeitando-se à incidência do imposto tão-somente os lucros que as pessoas físicas tivessem na venda de bens imóveis como conceituados no art. 43 do Código Civil, *verbis*:

“São bens imóveis:

I — O solo com a sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo.

II — Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada à terra, os edifícios e construções, de modo que se não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano.

III — Tudo quanto no imóvel o proprietário mantiver intencionalmente empregado em sua exploração industrial, aforoseamento ou comodidade”.

4. Concomitantemente, o § 2º do art. 12 do mesmo diploma legal (Lei nº . . . . 154/74) determinou a inclusão das quantias correspondentes aos lucros líquidos que decorreram da cessão de direitos quaisquer na Cédula H da declaração de rendimentos das pessoas físicas. A partir de então, todos os lucros resultantes de cessões de direitos, inclusive sobre o domínio útil de terrenos foreiros, passaram a ser tributados na Cédula H da declaração de rendimentos da pessoa física cedente.

7. Com o advento da Lei número . . 3.470, de 28 de novembro de 1958, no art. 4º abriu-se exceção à regra fixada pelo art. 24 da Lei nº 154/47 ao se equiparar à venda, para fins de incidência do

imposto sobre lucros imobiliários, a promessa de compra e venda e a cessão de direitos de promessa de compra e venda sobre propriedades imobiliárias, ficando os seus lucros excluídos do imposto na Cédula H da declaração de rendimentos. O imposto imobiliário, desta forma, passou a incidir apenas sobre os lucros decorrentes da venda, da promessa de compra e venda e da cessão de direitos de promessa de compra e venda sobre propriedades imobiliárias. Os lucros oriundos de todas as demais cessões de direitos continuaram a ser tributados na Cédula H da declaração de rendimentos da pessoa física.

8. A tributação sobre lucros apurados pelas pessoas físicas na alienação de propriedades imobiliárias ou de direitos à aquisição de imóveis foi extinta pelo Decreto-lei nº 94, de 30 de dezembro de 1966, que estatuiu no art. 2º:

“Ressalvado o que dispõe o art. 41 da Lei nº 4.506, de 30 de novembro de 1964, ficam revogados, a partir de 1 de janeiro de 1967, o Decreto-lei nº 9.330, de 10 de junho de 1946, e demais dispositivos legais sobre tributação de lucros apurados pelas pessoas físicas na alienação de propriedades imobiliárias ou de direito a aquisição de imóveis” (o grifo não é do original).

9. Atente-se para o fato de que o dispositivo revocatório não aboliu apenas o imposto sobre lucros imobiliários instituído pelo Decreto-lei número 9.330/46, mas toda e qualquer tributação sobre lucros apurados pelas pessoas físicas na alienação de imóveis, assim compreendidos os imóveis por natureza e os imóveis por destinação legal (arts. 43 e 44 do Código Civil).

10. Tal foi o rendimento expresso através da Portaria Ministerial nº 9 — GB, de 12 de janeiro de 1967, que in-

terpretou e deu o alcance do Decreto-lei nº 94, de 30 de dezembro de 1966;

“I — Nos exatos termos do art. 2º do citado Decreto-lei número 94, foram revogados os dispositivos de lei e de regulamentos em virtude dos quais os lucros decorrentes da cessão de direitos sobre propriedades imobiliárias eram incluídos na declaração de pessoas físicas”.

11. Diante do exposto, é de se concluir que os lucros decorrentes da cessão de direitos sobre propriedades imobiliárias, inclusive os auferidos na transferência do domínio útil de terreno foreiro, deixaram de ser tributados na Cédula H da declaração de rendimentos das pessoas físicas, a

partir de 1 de janeiro de 1967, em virtude do disposto no art. 2º do Decreto-lei nº 94 de 30 de dezembro de 1966.

12. A aprovação do presente parecer implicará na reformulação do entendimento adotado no Parecer Normativo nº .. 03/70, desta Coordenação do Sistema de Tributação.

À consideração superior.

S.L.T.N., 13 de março de 1974.

De acordo.

Reformule-se o entendimento do P.N. nº 03/70.

Publique-se e, a seguir, encaminhem-se cópias às SS.RR.R.F. para ciência e conhecimento dos órgãos subordinados.