IMPÔSTO SÔBRE LUCRO IMOBILIÁRIO — PROMESSA DE VENDA

— O imóvel se deve considerar adquirido, para o efeito do impôsto sôbre lucro imobiliário, à data da escritura de promessa de compra-e-venda, com posse.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PROCESSO N.º 100.615-58

Delegacia Regional do Impôsto de Renda — Distrito Federal — Consulta sôbre abatimento da percentagem referida no art. 92, § 2.º. Admissível em função do prazo. Com o parecer do Sr. Assistente Jurídico desta Divisão, cujas conclusões aprovo, restitua-se o processo à Delegacia Regional do Impôsto de Renda no Distrito Federal.

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

*

PARECER

Estabelece o Regulamento do Impôsto de Renda (Decreto n.º 40.702, de 31 de dezembro de 1956), no seu art. 92, § 2.º, que, por ocasião da venda de propriedades imobiliárias, por pessoas físicas, poderão as mesmas, deduzir do impôsto imobiliário, a ser pago, a diferença entre o valor da venda e o custo do imóvel e das benfeitorias, quando houver, em bases fixadas no já citado parágrafo, calculado o custo, da data em que foi o imóvel *adquirido* pelo vendedor.

2. Em face disto, pergunta-se neste processo:

Qual o momento em que se considera adquirido o imóvel para os efeitos do abatimento, havendo escritura de promessa de venda? Da escritura definitiva de compra-e-venda?

3. Sabemos que o direito fiscal e o direito privado, têm, no concêrto geral do Direito, autonomia na aplicação das regras jurídicas que delas respectivamente emanam, sem com isto ferir a integridade, a unidade, do arcabouço jurídico, a que ambos pertencem.

4. Assim, ao examinar qualquer norma de direito, que se encontra numa ou noutra, devemos procurar interpretá-la dentro do espírito que dela surge.

5. Portanto, se encararmos o problema acima equacionado pelas normas jurídicas, que se encontram dentro do nosso Código Civil, verificaremos que a *aquisição* só se dará quando por escritura pública definitiva de compra-e-venda, devidamente transcrita no Registro Geral de Imóveis, a propriedade corpórea, fôr transferida para o adquirente, outorgado comprador, obtendo êste com esta formalidade, o *domínio* sôbre a propriedade.

6. É o que se depreende dos arts. 530, 531, 533 e 856 do Código Civil.

7. Não dá, porém, o nosso direito privado fôrça de escritura definitiva às escrituras de promessa de compra-e-venda, a respeito, afirmando o insigne e saudoso mestre Clóvis Beviláqua: "Pelo sistema do Código Civil, a transcrição do título translativo da propriedade é modo de adquirir, e não mera publicação permanente do ato. É criação de direito real, pela inserção do título no registro de imóveis" (*Direito das Coisas*, vol. I, pág. 147).

8. Destarte, só pela transcrição do título definitivo de compra, no registro de imóveis, adquire-se o domínio, esteja ou não na posse do imóvel o comprador.

9. Mas, no caso em aprêço, ou seja para os efeitos fiscais, do estabelecido na legislação tributária, que tem finalidade diversa da compreendida no Código Civil, deveremos considerar *adquirido* o imóvel, da data da *transcrição* no Registro Geral de Imóveis, do título de propriedade (escritura) ou da data em que foi dada a *posse* e os direitos a ela inerente, por promessa de venda, com esta condição?

10. Parece-nos, que, para os efeitos meramente econômicos e não civis, como o previsto no § 2.º do art. 92 do atual Regulamento do Impôsto de Renda, deverá fluir da data da escritura de promessa de compra-e-venda, *com posse*, por contar desta data, efetivamente como seu, o uso e gôzo do imóvel e que dependerá, para aquisição plena, para os efeitos civis, da complementação das condições estabelecidas no contrato respectivo (art. 1.084 do Código Civil).

11. Tanto isto é verdade que as deduções previstas naquele art. 92, § 2.º, do Regulamento do Impôsto de Renda, têm em mira o tempo em que, efetivamente, o imóvel estêve na posse do adquirente promitente comprador, que, usando-o e usufruindo-o, também tem todos os encargos como consertos, reparos, impostos, enfim uma série de *obrigações*, que normalmente deveriam ser do promitente vendedor, titular do domínio.

12. Outrossim, a fixação do preço estabelecido na escritura pública de promessa de compra e-venda gera, por sua vez, o direito ao recolhimento do impôsto imobiliário pela repartição fiscal, apesar dêste recolhimento só poder

ser exigido pelo Fisco do outorgante vendedor, pessoa física, sòmente por ocasião da escritura definitiva de venda.

13. Em tais circunstâncias, deve-se considerar, para os efeitos do disposto no § 2.º do art. 92 do Regulamento do Impôsto de Renda, o imóvel adquirido da data da escritura de promessa de compra-e-venda, com posse, fixado o preço da venda, como é normal. Êste o nosso parecer. Salvo melhor juízo.