IMPÔSTO DE RENDA — VENDA DE IMÓVEL — SOCIEDADE DOMICILIADA NO ESTRANGEIRO

— Interpretação dos arts. 92, 93 e 97 do Regulamento do Impôsto de Renda.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PROCESSO N.º 337.320 - 59

Deutschatlantische Telegraphengesellschaft — Alemanha, consulta quanto à eventualidade de sujeição ao tributo, sob qualquer modalidade de incidência, do lucro a ser apurado na venda de bem imóvel, cujo direito de propriedade hàbilmente documenta, com a juntada de certidão do correspondente registro.

Soluciono a consulta nos têrmos do parecer do S. T.

2. Os pareceres que deram origem a êste despacho são dos seguintes teores:

*

PARECER

Solicita a Deustschatlantische Telegraphengesellschaft", entidade privada com domicílio e sede na Alemanha, por intermédio de procurador legalmente constituído, o específico e decisivo pronunciamento desta Divisão, quanto à eventualidade de sujeição ao tributo, sob qualquer modalidade de incidência, do lucro a ser apurado na venda de bem imóvel, cujo direito de propriedade hàbilmente documenta, com a juntada de certidão do correspondente registro.

2. A dúvida alimentada pela suplicante, bem que de aparente simplicidade, carece de ser objetivamente apreciada à luz dos concernentes preceitos regulamentares, ante as peculiaridades de sua situação legal no país; jamais exerceu atividade lucrativa, através de filial ou outra qualquer forma de representação, que a subordinasse à condição de contribuinte do impôsto de renda. Não obstante a concessão em que foi imitida, por efeito da incorporação do patrimônio de emprêsa congênere, regularmente autorizada a funcionar no território nacional, não se vinculou a consulente, a qualquer título ou forma, ao império das leis brasileiras, face aos motivos lùcidamente descritos, no empenho de esclarecer a proveniência do imóvel a ser transacionado.

3. Em virtude de autorização governamental, corporificada nos têrmos do Decreto n.º 7.057, de 30 de julho de 1908, outorgou-se à Deutsche-Sudamerikanisch Telegraphengesellschft, organização igualmente sediada na Alemanha, a faculdade de explorar no país, mercê da instalação de um cabo telegráfico submarino, atividades de interêsse coletivo, intimamente relacionadas com a sua especialização técnica. Para efeito de execução dos serviços, a sociedade concessionária formalizou a aquisição, nos limites urbanos da cidade de Recife, de um terreno de regulares dimensões, em cuja área fêz construir, para instalação da respectiva casa de máquinas, um prédio constituído de três pavimentos. O valor global do terreno, segundo a vigente expressão monetária, não excedeu à importância de Rs 14.281$870, ao passo que o custo da construção, muito embora não possa ser estimado em moeda nacional, em razão do extravio dos respectivos comprovantes, atingiu precisamente a ..... marcos alemães, calculados ao câmbio da época.

4. Com a eclosão do último conflito universal, já integrado ao domínio da consulente, o imóvel foi confiscado pelas autoridades brasileiras, por pertencer ao patrimônio de sociedade alemã, só vindo a ser definitivamente liberado, na conformidade da legislação extintiva do estado de beligerância, mediante o paga-

mento de 25.000 marcos alemães, oportunamente recolhidos ao Fundo de Indenizações de Guerra. À data da recuperação do seu direito de propriedade, já de há muito fôra revogada, como decorrência de cláusula emergente do Tratado de Versailes, a concessão deferida à sua antecessora, no que respeitava à faculdade de exploração de serviços telegráficos submarinos.

5. Ante a alternativa de alienação do imóvel, por preço certamente superior ao da respectiva aquisição, se considerados os efeitos da imoderada valorização, pretende a interessada que se esclareça, por via de entendimento oficial, se o lucro que advier da transmissão, como tal definida a diferença dos correspondentes valores, incorrerá no chamado impôsto imobiliário, segundo o preceituado na atual legislação do impôsto de renda, Configurando a vantagem a ser apurada, quando da efetiva translação do domínio, como simples mais-valia na venda de propriedade imobiliária, empenha-se a requerente em larga digressão doutrinária, para concluir pela inviabilidade da incidência, por não se cuidar de um rendimento real, associada à circunstância de interessar se assim conceituada à situação financeira de pessoa jurídica, sem domicílio legal no país.

6. Afigura-se-nos de logo inquestionável, à singela confrontação do texto regulamentar, que o lucro a defluir da eventual transação imobiliária, caracterizando embora nítido rendimento, segundo a corrente acepção doutrinária, escapará ao crivo da taxação específica, dada a configuração jurídica da beneficiária, acrescida do fato de não estar subordinada à influência de nossa legislação fiscal. A simples apreciação do regime de incidência, especialmente previsto e disciplinado no art. 92 e respectivos parágrafos, do vigente Regulamento do Impôsto de Renda, põe de manifesto a inviabilidade da exigência tributária em face da expressão delimitativa de seus efeitos, de maneira rígida e taxativa, aos lucros percebidos pelas pessoas físicas, como decorrência da venda de propriedades imobiliárias e, por efeito de justificável equiparação, das promessas de compra-e-venda ou da simples cessão dos correspondentes direitos.

7. A índole da preceituação normativa, em cujo conteúdo não se vislumbra a mais tênue dissonância, está a recomendar aplicação estritíssima, a que não se afeiçoariam os recursos supletivos da analogia ou da extensão. No límpido enunciado das expressões vocabulares, independentemente de apêlo aos princípios correntios da hermenêutica, outra intenção não se lhe deparará, de sorte a atrair as pessoas jurídicas, quando usufrutuárias de análogas vantagens, aos efeitos imperativos da ordenação fiscal.

8. Guardado o princípio da territorialidade legal, no que condiz com o alcance das leis tributárias, claro está que a sociedade consulente, à falta de autorização para funcionar no país estará eximida de comprovar o resultado de semelhante operação, mediante a apresentação de balanço regular, qual ocorre com a generalidade das pessoas jurídicas, desde que domiciliadas no território nacional. A esporádica transação imobiliária, ainda que incidente sôbre bem incorporado ao ativo social, não a sujeitaria aos efeitos da taxação normal, em conjugação com o resultado líquido das atividades exploradas, pelo óbvio motivo de não estar subordinada, de direito e de fato, ao regime de taxação mediante lançamento. Todo e qualquer argumento em contrário, no sentido de amoldá-la à condição de contribuinte, resultaria manifestamente inoperante, instruída em nossa legislação tributária.

9. Não nos associamos ao raciocínio, a que tão firmemente se apega a consulente, de que a eventual diferença de valor, entre o preço da venda e o de custo do imóvel, constituiria simples efeito de valorização, determinado por fatôres aleatórios, que não os influentes na fruição normal do rendimento. Ao sabor de tão artificiosa sustentação, o

resultado líquido das transações imobiliárias, ao revés de assumir o caráter de renda, nada mais representaria que um fenômeno de mais-valia, puramente provocado pelo regime inflacionário, favorendo a proliferação de negócios especulativos, com o conseqüente amesquinhamento do valor monetário.

10. Independentemente de sua conceituação técnica, como lucro defluente de aplicação de capital, cumpre reconhecer que a lei tributária, ao disciplinar o processo de incidência, cuidou de alcançar o resultado líquido, mercê da dedução de coeficientes percentuais, calculados em relação ao tempo de aquisição da propriedade, de sorte a elidir os efeitos da apregoada valorização. É de convir, pois, que a repercurssão de fatôres fictícios, que são indissociáveis da valorização imobiliária, não interfere na aferição do lucro tributável, eis que compensada pelas deduções percentuais, que lhe incutem o caráter de rigorosa liquidez. Não sem aludir aos demais abatimentos, que igualmente concorrem na fixação do resultado líquido, tais como o impôsto de transmissão pago pelo vendedor, à data da aquisição do imóvel, as despesas de benfeitorias, os juros de empréstimos essenciais à sua realização e as comissões pagas aos agentes da transação.

11. Face ao critério estabelecido na lei de regência, ao definir e conceituar a índole da vantagem, não vemos como subtrair o produto da eventual transação, uma vez admitidas as deduções que lhe são imanentes, aos efeitos da taxação na fonte, na estrita observância do que dispõe o art. 97 do Regulamento em vigor, na generalidade de cujo sistema de imposição, ressalvadas as hipóteses especialmente previstas, incorrem todos os rendimentos produzidos no país, quando percebidos pelas pessoas físicas ou jurídicas domiciliadas no estrangeiro.

12. Tratando-se de inquestionável rendimento, pertencente a entidade sediada no exterior, a retenção do impôsto a que está subordinado, acaso efetivada a transação que motivou a consulta, deverá competir ao procurador da beneficiária, no ato da remessa da correspondente importância, sendo de conveniência esclarecer, por evitar futura divergência, que a obrigatoriedade do respectivo recolhimento, à razão do coeficiente percentual instituído pela Lei n.º 3.470, de 28 de novembro de 1958, deverá obedecer ao prazo de 30 dias, a contar da data em que fôr lavrada a escritura de compra-e-venda, com o conseqüente pagamento do preço ajustado.

Com as razões enunciadas neste sóbrio parecer, submetemos o assunto à deliberação da autoridade superior, que o apreciará com a costumeira lucidez, no empenho de uma solução que se informe nos princípios salutares da eqüidade, em conjunção com os imperativos das normas regulamentares.

De acôrdo.

Ao S. T.

Domiciliada no estrangeiro, sem filial, sucursal, agência ou representação no país, não é a consulente contribuinte como pessoa jurídica, e, não se tratando de pessoa física, o lucro obtido na venda do imóvel de sua propriedade não é tributável na forma dos arts. 92 e 93 do Regulamento do impôsto de Renda.

2. Cabe no caso, então, a taxação de acôrdo com o art. 97, inciso 1, do mesmo Regulamento, considerando-se como rendimento tributável a diferença entre o preço de venda e o de custo do imóvel, admitindo-se, quanto a êste, o valor da aquisição do terreno e despesas correlatas: o das benfeitorias, que deverá ser comprovado na forma da legislação em vigor, bem como as despesas diretamente relacionadas com a venda do imóvel.

3. À consideração do Sr. Diretor.