

IMPÔSTO DE RENDA — COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

— Do ponto de vista tributário, o fato econômico sobrepõe-se ao fato jurídico e, por conseguinte, torna-se irrelevante a formalização ou não do loteamento do imóvel.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CTS N.º 86, DE
11 DE FEVEREIRO DE 1971

02 — Imposto sobre a renda e pro-
ventos

0.02 — Pessoa jurídica

02.0.216 — Compra e venda de pro-
priedades imobiliárias

Contribuinte que adquiriu 2 terrenos contíguos pretende construir nos mesmos determinado número de casas isoladas ou semi-isoladas, para venda, depois de prontas, a vários adquirentes, em período de tempo não fixado.

2. Em consequência, quer saber, tendo em vista as disposições do Decreto-Lei n.º 515, de 7 de abril de 1969, em qual dos grupos indicados no art. 2.º do citado diploma legal deve a operação ser enquadrada.

3. Dispõe o art. 2.º do Decreto-Lei n.º 515, de 7 de abril de 1969:

“Art. 2.º Serão consideradas emprê-
sas individuais, para os fins do art. 1.º,
as pessoas naturais que explorarem em
nome individual, habitual e profissional-
mente:

1. A compra e venda de imóveis;
2. a incorporação de prédios em con-
domínio, ou

3. o loteamento de terrenos para
vendas de lotes com ou sem constru-
ções”.

4. Não se trata de simples compra
e venda de imóveis como previsto no
inciso 1, em que a pessoa natural vende
precisamente o que compra. Na hipótese
da consulta a compra foi o terreno e
a venda foi o mesmo terreno, em frações,
mais a construção;

5. Não se trata também de incor-
poração de prédios em condomínio, uma
vez que não houve obediência aos pre-
ceitos da Lei n.º 4.591/64 e não se co-
gitou mesmo da venda nessas condições.

6. Resta examinar a 3.ª categoria,
ou seja, loteamento de terrenos para
venda de lotes com ou sem construções.

7. No caso da consulta não se trata
de loteamento, mas, sim, de desmembra-
mento. Juridicamente são coisas dife-
rentes, mas examinando-se o espírito e
a finalidade da lei, não fica dúvida que,
para efeitos tributários, a assemelhação
é perfeita, mormente porque o legisla-
dor faz expressa referência à venda com
e sem construções, isto é, previu a hi-
pótese de revenda do comprado acres-
cido de benfeitorias.

8. Do ponto de vista tributário, o fato econômico se sobrepõe ao fato jurídico, e, por conseguinte, torna-se irrelevante a formalização ou não do loteamento. O importante é que tenha ocorrido o desmembramento de fato, a subdivisão da área maior em áreas menores. Mais cedo ou mais tarde terá que haver a formalização junto aos órgãos competentes, para fim de regularização do direito de propriedade.

9. A meu ver, pois, a pessoa natural vendedora de prédios por ela construídos em terreno resultante de um desmembramento físico, não será equiparada a pessoa jurídica, para efeito de incidên-

cia do imposto de renda, desde que, no prazo de 3 anos civis consecutivos não se vincule, como proprietário, promitente comprador, ou cessionário, a mais de um loteamento ou desmembramento, formalizado ou não. — *Mozart de Castro*.

De acôrdo.

Publique-se e, a seguir, encaminhem-se cópias:

a) DRF, em São Paulo para solucionar as consultas (CPF n.º 005.270.338 e 3.928.478);

b) às SS. RR. R.F., para conhecimento e ciência dos demais órgãos subordinados. — *Amador Outereiro Fernández*.