— Equipara-se a pessoa natural à jurídica quando realizadas operações completas de compra e venda de imóveis, nos termos previstos em lei.

— Interpretação do Decreto-lei n.º 515, de 1969.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CST N.º 114 DE 30 DE AGOSTO DE 1973

02 — Imposto Sobre a Renda e Proventos.

02.02 — Pessoa Jurídica.

02.0201 — Empresas Individuais. É suficiente para equiparação da pessoa natural à pessoa jurídica, na forma do Decreto-lei n.º 515-69, a realização de operação ou operações completas de compra e venda de imóveis sob sua vigência, caso, somadas a outras praticadas sob império da legislação anterior, forem atingidos os limites anuais ou trienais nele previstos.

Aplicam-se os critérios da legislação anterior na hipótese de simples alienação, sob a vigência da lei nova, de imóvel adquirido anteriormente ao Decreto-lei n.º 515/69, desde que não praticada outra operação completa sob a vigência deste.

Trata-se de esclarecer a aplicação do Decreto-lei n.º 515, de 7 de abril de 1969, com relação às operações de compra e venda de imóveis iniciadas ou praticadas antes de sua vigência, mais precisamente, se essas operações deverão ser computadas para fins de equiparação da pessoa natural à pessoa jurídica de acordo com os novos critérios por ele estabelecidos.

2. As normas legais consolidadas pelo Regulamento do Imposto de Renda, baixado com o Decreto n.º 58.400/66, consideravam como empresas individuais as pessoas naturais que, o triênio anterior, tivessem contratado à transferência, a título oneroso, da propriedade ou de direito sobre mais de 15 imóveis, cujo instrumento inicial de aquisição houvesse sido lavrado no mesmo triênio (art. 16, § 2.º, alínea *a*. O art. 3.º do Decreto-lei n.º 515/69 estabeleceu novos critérios de equiparação da pessoa natural à pessoa jurídica para esta categoria de operações:

"Art. 3.º Para os efeitos de equiparação da pessoa natural à pessoa jurídica, nos termos do art. 2.º, inciso 1, será considerada habitualidade na compra e venda de imóveis a aquisição e subseqüente transferência, a título oneroso, num mesmo ano civil, de

mais de três imóveis, ou a aquisição e subseqüente transferência, a título oneroso, durante o prazo de três anos civis consecutivos, de mais de seis imóveis."

Tanto num como noutro regime, a equiparação somente se dava ou se dará se cada operação fosse ou for completa, ou seja, compra de um imóvel e alienação do mesmo, dentro dos períodos citados. E relativamente à contagem dos referidos períodos, deve-se entender como ano ou triênio o transcurso de 12 ou 36 meses, não devendo ser confundido ano com exercício financeiro, conforme já esclareceu o Parecer Normativo CST n.º 126/71.

3. Já o problema que se visa solucionar com o presente parecer, ou seja, a aplicação do Decreto-lei n.º 515/69 no que tange ao cômputo de operações praticadas anteriormente à sua publicação, somente ocorrerá em relação ao ano ou triênio que, tendo se iniciado anteriormente, se completar no curso de sua vigência. Sobre a matéria dispõe o seu art. 6.º:

"Art. 6.º A equiparação da pessoa natural à pessoa jurídica será determinada de acordo com as normas legais e regularmente em vigor na época do instrumento inicial de cada transação e a posterior alteração dessas normas, se mais rigorosa, não atingirá as transações já iniciadas.

§ 1.º Em relação às operações praticadas antes da data da publicação deste Decreto-lei, a equiparação da pessoa jurídica será determinada pelas disposições em vigor antes daquela data, aplicando-se quando for o caso o disposto no § 2.º do art. 3.º, § 1.º do art. 4.º, § 1.º do art. 5.º e § 3.º deste artigo.

§ 2.º As operações a que se refere o § 1.º deste artigo só serão computadas para os efeitos de equiparação da pessoa natural à pessoa jurídica, nos termos deste Decreto-lei, em conjunto com nova operação em cada categoria, que a pessoa natural venha a praticar após a data da publicação deste Decreto-lei."

4. O *caput* do art. 6.º estabelece que a equiparação se regerá pelas normas vigentes *à época do instrumento* inicial de cada transação. Já o § 1.º refere-se às operações *praticadas* antes da data da publicação do Decreto-lei n.º 515/69, ou seja, antes da sua vigência, preconizando, também, a aplicação da legislação então vigorante. Tem-se, pois, que tanto as transações iniciadas mas ainda não completadas (isto é, a compra sem a subseqüente alienação), como as operações completas (compra e subseqüente alienação) praticadas antes da publicação do Decreto-lei n.º 515/69 não são atingidas pelas disposições deste.

5. O § 2.º do art. 6.º do citado Decreto-lei, porém, restringe este mandamento ao excepcionar as situações em que se deverão levar em conta as compras e vendas efetuadas antes de sua vigência. Assim, caso a pessoa natural tenha praticado determinado número de transações e, após a data da publicação do Decreto-lei n.º 515/69, vier a praticar uma ou mais operações da mesma categoria, será equiparada à pessoa Jurídica nos termos da lei nova, se, da soma das operações realizadas sob a vigência das duas legislações, resultarem ultrapassados os limites quantitativos pela referida lei nova fixados.

6. Conclui-se, portanto, que, para efeito da equiparação prevista pelo Decreto-lei n.º 515, somente serão computadas as operações realizadas antes de sua vigência, se a pessoa natural vier a praticar, no império da lei nova e dentro de um ano ou triênio, pelo menos uma operação completa de compra e subseqüente venda de imóvel. Se forem alcançados os limites estabelecidos no art. 3.º, dentro dos períodos nele previstos, haverá a equiparação.

7. Observe-se, entretanto, que somente deverão ser computadas as operações completas de compra e subseqüente alienação.

Destarte, ocorrida a compra sob a vigência da lei anterior e a venda sob o império da lei, nova, em decorrência deste último ato somente ocorrerá a equiparação:

a) se a soma de operação completada pela alienação com outras realizadas na vigência da lei anterior ultrapassar os limites trienais que esta fixava para a equiparação (art. 6.º *caput*);

b) se, existindo outra ou outras operações completas (compra e venda) realizadas sob a vigência do Decreto-lei n.º 515/69, a soma total das operações, realizadas no ano ou triênio, incluindo-se a que se completar e as demais totalmente realizadas (*sic*) império da lei anterior, for superior aos limites fixados no referido Decreto-lei n.º 515/69 (art. 6.º, § 2.º).

SLTN, de agosto de 1973. *Iraci Kahan,* Técnica de Tributação.

De acordo.

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