IMPOSTO DE RENDA — EMPRESA INDIVIDUAL — OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

— Na equiparação da pessoa física à pessoa jurídica, são computados os imóveis adquiridos e alienados no mesmo ano calendário, ou mesmo triênio, desconsiderados os adquiridos há mais de 36 meses.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CST Nº 119, DE 26 DE SETEMBRO DE 1975

Consultas têm sido formuladas com referência à aplicação do Decreto-lei nº 1 381, de 23.12.1974, principalmente no que se refere a:

a) tratamento a ser dado, para efeito de equiparação de pessoa física a pessoa jurídica, para fins de pagamento de Imposto de Renda, à aquisição de imóveis em geral, bem como à alienação daqueles adquiridos há mais de 36 (trinta e seis) meses;

b) alienação de imóveis para empresas a que a pessoa física esteja vinculada, com a utilização de seu valor para integralização do capital.

O Decreto-lei nº 1 381, de 23.12.1974, ao modificar a sistemática de equiparação à pessoa jurídica de pessoa física que se dedica a transações imobiliárias, estabeleceu limites quantitativos e qualitativos que, se ultrapassados, provocam a enunciada equiparação. De acordo com o art. 3º do referido Decreto-lei, são consideradas empresas individuais, para fins de pagamento de imposto de renda, as pessoas físicas que:

"I — alienarem imóveis a empresas a que estiverem vinculadas, se as empresas adquirentes explorarem, por qualquer modalidade, a construção ou comercialização de imóveis;

II — praticarem, em nome individual, a comercialização de imóveis com habitualidade; ou

III — promoverem a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos".

2.1 O art. 5º do mesmo Decreto-lei estabelece que, para efeitos de equiparação, nos termos do inciso II do art. 3º, será considerada habitualidade na comercialização de imóveis a alienação:

I — em cada ano calendário (período de 12 meses consecutivos de 1º de janeiro a 31 de dezembro), de mais de três imóveis adquiridos nesse mesmo ano;

II — no prazo de três anos calendários consecutivos, de mais de seis imóveis adquiridos nesse mesmo triênio.

2.2 Portanto, nos casos dos incisos I e II do subitem 2.1 acima, a habitualidade ocorre respectivamente a partir da 4ª alienação de imóvel adquirido no mesmo ano calendário ou da 7ª alienação de imóvel adquirido num mesmo triênio.

2.3 Nos quantitativos previstos para efeito de equiparação, deverão ser excluídos os imóveis cuja alienação nos termos do § 1º do art. 5º, alíneas *a* e *f*, não é computada.

2.4 Para os mesmos efeitos de equiparação, deverão ser consideradas como única operação as alienações previstas nas alíneas *a* a *g* do § 2º do art. 5º.

3. Quanto à equiparação de pessoa física à pessoa jurídica, nos moldes preconizados no inciso I do art. 3º, só se efetiva mediante a ocorrência cumulativa das seguintes circunstâncias:

a) que a pessoa física seja considerada vinculada à empresa, conforme o previsto no *caput* do art. 4º.

b) que a pessoa física aliene à empresa imóvel de sua propriedade;

c) que a empresa adquirente explore, por qualquer modalidade, a construção ou a comercialização de imóveis.

3.1 Excluem-se para efeito de equiparação as alienações previstas no § 1º do art. 4º, a saber:

a) de imóveis para a empresa como integralização de seu capital, até 30.6.75;

b) de imóveis havidos por herança ou legado;

c) de imóveis havidos por doação ou dação em pagamento, mais de 12 (doze) meses antes da data da alienação;

d) de imóveis adquiridos mais de 36 (trinta e seis) meses antes da alienação.

4. Conforme se verifica, a aplicação do disposto no § 1º do art. 4º apresenta situações e momentos diferentes, a saber:

a) para a utilização dos benefícios previstos na alínea *a* desse parágrafo e no art. 101 § 2º alínea *a* do Regulamento do Imposto sobre a Renda aprovado pelo Decreto nº 76 186, de 2.9.1975, há necessidade de já existir a empresa e a vinculação em 1.1.1975, devendo a alienação ter sido realizada até 30.6.1975, com a conseqüente integralização do valor no capital da empresa.

b) quanto à utilização das exclusões previstas nas letras *b* a *d*, desde que atendidas as determinações e condições nelas constantes, inexiste prazo para efetivação da alienação do imóvel à empresa.

5. A alienação de imóveis de pessoa física a empresa a que esteja vinculada, gozando dos favores previstos no art. 4º do Decreto-lei nº 1 381/74 e art. 101, § 2º alínea *a* do Regulamento do Imposto sobre a Renda aprovado pelo Decreto nº 76 186, de 2.9.1975, deverá ser feita pelo preço normal e corrente de mercado, sob pena de a diferença paga a maior ser considerada distribuição disfarçada de lucro, de conformidade com o previsto no art. 233 alíneas *a* e *b* do referido regulamento.

6. O Decreto-lei nº 1 381/74 deixou sem qualquer restrição a alienação de imóveis havidos em determinadas circunstâncias (art. 5º § 1º) bem como daqueles cuja aquisição tenha ocorrido há mais de 36 (trinta e seis) meses, independentemente de sua quantidade.

À consideração superior.

CST, 26 de setembro de 1975. *Alécio Zanettim*, AFTF.

De acordo.

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

Antonio Augusto de Mesquita Neto, Coordenador.