

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 13/05/2024 | Edição: 91 | Seção: 1 | Página: 142

Órgão: Ministério da Fazenda/Secretaria-Adjunta/Subsecretaria de Tributação e Contencioso/Coordenação-Geral de Tributação

## SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 128, DE 09 DE MAIO DE 2024

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS. PERMUTA.

As operações de permuta de bens imóveis sujeitam-se, para fins das pessoas físicas, à apuração do imposto sobre a renda sobre o ganho de capital.

**PERMUTA EXCLUSIVAMENTE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS.**

Na determinação do ganho de capital das pessoas físicas, são excluídas as operações de permuta exclusivamente de unidades imobiliárias, objeto de escritura pública. Na hipótese de permuta com recebimento de torna, deverá ser apurado o ganho de capital em relação à torna.

**OPERAÇÕES EQUIPARADAS A PERMUTA EXCLUSIVAMENTE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. ALIENAÇÃO DE TERRENO.**

Para fins de exclusão na determinação do ganho de capital das pessoas físicas, equiparam-se a permuta exclusivamente de unidades imobiliárias as operações quitadas de compra e venda de terreno, acompanhadas de confissão de dívida e de escritura pública de dação em pagamento de unidades imobiliárias construídas ou a construir.

**OPERAÇÕES EQUIPARADAS A PERMUTA EXCLUSIVAMENTE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. NÃO EQUIPARAÇÃO.**

Não é dado à administração tributária ampliar o alcance de norma que dispensa o pagamento de tributos por força do art. 111, inciso II, do Código Tributário Nacional. Para fins de exclusão na determinação do ganho de capital das pessoas físicas, não se equipara a permuta exclusivamente de unidades imobiliárias a alienação de imóvel residencial, efetivada mediante a operação quitada de compra e venda, acompanhada de confissão de dívida e de escritura pública de dação em pagamento de unidades imobiliárias construídas ou a construir.

**ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. PAGAMENTO EM UNIDADES IMOBILIÁRIAS A CONSTRUIR.**

O imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital das pessoas físicas auferido na alienação de imóvel, na hipótese de o preço da venda ser pago em unidades imobiliárias a construir, deverá ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao do recebimento de cada unidade.

**APURAÇÃO DO GANHO DE CAPITAL. FATORES DE REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO.**

Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País, serão aplicados os fatores de redução estipulados no art. 40 da Lei nº 11.196, de 2005.

Dispositivos Legais: Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), arts. 43 e 111; Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 40; Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, art. 2º; Lei nº 8.134, de 27 de dezembro de 1990, arts. 2º e 3º; Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, art. 3º, parágrafo único; Regulamento do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza (RIR/2018), aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, arts. 2º, 34, parágrafo único, 128, §§ 2º e 4º, 132, inciso II, §§ 1º e 2º, 150, 151, § 1º, 153, § 1º, inciso I, 166, § 1º, e 1.039; Instrução Normativa SRF nº 107, de 14 de julho de 1988, itens 1.4 e 4.1; e Instrução Normativa SRF nº 84, de 20 de dezembro de 1979, item 2.

**RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA**

Coordenador-Geral

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.