



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO

SOLUÇÃO DE
CONSULTA

227 – COSIT

DATA

28 de outubro de 2025

INTERESSADO

CNPJ/CPF

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

GANHO DE CAPITAL. VENDA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005.

É isento do Imposto sobre a Renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

VENDA DE TERRENO. NÃO APLICAÇÃO DA ISENÇÃO.

Não se aplica essa isenção na hipótese de venda de terreno, ainda que haja a documentação exigida para a construção de um imóvel residencial.

Dispositivos legais: Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, arts. 2º, § 10, inciso II, e § 11, inciso II.

RELATÓRIO

1. A pessoa física acima identificada formula consulta sobre a interpretação da legislação tributária, na forma da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, acerca da aplicação da isenção do Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF incidente sobre o ganho de capital auferido na alienação de imóvel residencial prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, no caso de venda de terreno localizado em área residencial (folhas 27 a 33).
2. Registram-se a seguir os pontos da petição relevantes para a solução da presente consulta.

3. O consulente, casado em comunhão total de bens, adquiriu em setembro/2020 um “lote de terreno”, com recursos oriundos da venda de seu único imóvel (apartamento), operação na qual “não houve ganho de capital e nem imposto a pagar”.

4. Em fevereiro/2024, efetuou “a assinatura de um contrato de intenção de compra”, perante instituição financeira, “referente a venda do imóvel lote de terreno”, “com o objetivo de utilizar os recursos provenientes dessa venda para aquisição imediata de uma casa destinada” a sua “moradia definitiva”; “o registro da venda em nome dos novos proprietários compradores foi concluído e registrado no mesmo cartório”, em abril/2024, e o pagamento integral do valor da venda foi recebido da instituição financeira nesse mesmo mês.

5. O entendimento manifestado pelo consulente é de que a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, aplica-se ao ganho de capital por ele auferido na alienação do indigitado terreno. Para sustentá-lo, vale-se dos argumentos a seguir consignados, os quais são por vezes reiterados ao longo de sua petição:

a) “a isenção do imposto abrange a venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta, desde que atenda aos critérios estabelecidos”;

b) “o lote em questão possui alvará e projetos aprovados para a construção de uma moradia, o que o qualifica como um imóvel em fase inicial de desenvolvimento, conforme previsto na legislação”; “apesar de ainda não ter sido construída pela via convencional, a intenção, investimentos concretos em nome dos proprietários e, principalmente, as ações dos planos para transformá-lo em uma residência são absolutos e notórios, evidenciados pela documentação pertinente”; “a venda concretizada deste imóvel, adquirido anteriormente, com o propósito de viabilizar a construção de uma casa residencial, devidamente comprovada, sem que os proprietários tenham outra moradia, deve ser, em essência, considerada à venda de um imóvel residencial já existente — sem lote, não existe casa”;

c) afirma que existe distinção conceitual entre “lote” e “terreno” e discorre sobre o tema de forma a concluir: “Se equipara o imóvel atua[l] como lote residencial, dentro de um residencial exclusivamente destinado a moradias e fica numa área urbana e, uma vez que está pronto para receber uma construção residencial.”;

d) “a venda do lote com o propósito de viabilizar a compra de imóvel pronto e/ou construção de uma residência na planta se alinha perfeitamente com os objetivos dessa legislação, uma vez que contribui para o aumento do estoque de habitações disponíveis e para a realização do direito constitucional à moradia”;

d) “outro ponto a ser destacado é a interpretação extensiva da normativa, que visa abranger situações que, embora possam não se enquadrar literalmente na definição de imóvel residencial, possuem uma finalidade claramente residencial”; “no presente caso, a intenção de destinar o lote à construção de uma moradia é inequívoca, o que justifica a aplicação da isenção do imposto sobre ganho de capital”.

6. Por fim, apresenta a seguinte solicitação:

Diante disso, reitero a solicitação para a aplicação da isenção correspondente, em consonância com os princípios e objetivos da legislação tributária brasileira. Portanto, com base nos fundamentos legais apresentados e na finalidade essencialmente residencial da operação em questão, solicito respeitosamente que seja aplicada a isenção correspondente, em conformidade com a legislação vigente, uma vez que declarado firme e verdadeiras todas os fatos e não uso do benefício nos 5 (cinco) anos anteriores e que atendo as exigências e objetivos previstos em lei.

FUNDAMENTOS

7. Preliminarmente, é mister anotar que, consoante ressalva expressa do art. 45 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, “as soluções de consulta não convalidam informações nem classificações fiscais apresentadas pelo consulente”. Posto de outro modo, em termos mais detalhados: o ato administrativo denominado solução de consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos ou das hipóteses narradas pelo interessado na respectiva petição de consulta, limitando-se, tão somente, a apresentar a interpretação que a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - RFB confere aos dispositivos da legislação tributária relacionados a tais fatos ou hipóteses, partindo da premissa de que eles efetivamente correspondem à realidade. Por conseguinte, da solução de consulta não decorrerão efeitos caso se constate, a qualquer tempo, que os fatos descritos não correspondem àqueles que serviram de base hipotética à interpretação apresentada.

8. A par disso, visto que o consulente junta vários documentos ao processo, convém lembrar que o instituto da consulta não comporta apreciação de provas, tarefa que se desenvolve no curso de procedimentos de fiscalização, de revisão de declarações, no exame de processos relativos a restituição de tributos ou declaração de compensação ou, ainda, no julgamento de processos administrativos para exigência de crédito tributário, mas se mostra incompatível com os pressupostos desse instituto.

9. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, no qual se embasa a consulta, está assim escrito (sublinhou-se):

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País. (Vigência)

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

10. Esse artigo está disciplinado na Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, da qual interessa transcrever parte de seu art. 2º (sublinhou-se):

Art. 2º Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

(...)

§ 9º Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar.

§ 10. O disposto neste artigo aplica-se, inclusive:

I - aos contratos de permuta de imóveis residenciais;

II - à venda ou aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta; e (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

III - à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante. (Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2070, de 16 de março de 2022)

§ 11. O disposto neste artigo não se aplica, dentre outros:

I - (Revogado pela Instrução Normativa RFB nº 2.070, de 16 de março de 2022)

II - à venda ou aquisição de terreno;

III - à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.

(...)

11. Das disposições acima transcritas, importa destacar, no que toca ao objeto da consulta:

a) a isenção do IRPF estipulada no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, é restrita ao ganho auferido pela pessoa física residente no País na **venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais** localizados no País;

b) a isenção **aplica-se** à venda ou aquisição de **imóvel residencial em construção ou na planta** (art. 2º, § 10, inciso II, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005);

c) a isenção **não se aplica** à venda ou aquisição de **terreno** (art. 2º, § 11, inciso II, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005).

12. De sua explanação, depreende-se que o consultante pretende caracterizar a venda de terreno por ele realizada como a venda de “imóvel residencial em construção ou na planta”, trazendo como argumentação, em síntese, que há distinção entre “terreno” e “lote” [de terreno], podendo o lote ser considerado “imóvel residencial” [na planta] – especialmente porque “o lote em questão possui alvará e projetos aprovados para a construção de uma moradia” –, e que se deve considerar “a interpretação extensiva da normativa, que visa abranger situações que, embora possam não se enquadrar literalmente na definição de imóvel residencial, possuem uma finalidade claramente residencial”.

13. Primeiramente, note-se que a conceituação de “lote”, provém da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano (sublinhou-se):

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

(..)

14. A legislação do IRPF relativa à apuração do ganho de capital na alienação de imóveis não contempla distinção para fins de tributação entre os termos “terreno” ou “lote de terreno”, considerando-os ambos genericamente como “terreno”. Aliás, segundo a definição do § 4º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 1979, acima transcrito, **lote é um terreno**, com as características nele definidas.

15. O 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, alude especificamente a **lotes** (de terreno) apenas nas situações que envolvem a equiparação das pessoas físicas a pessoas jurídicas pela promoção de loteamento ou desmembramento de imóvel rural. Quanto a isso, vejam-se os seguintes artigos do RIR/2018: 41, inciso I, 132, § 1º, 137, inciso II, alínea “b”, 149, § 2º, 162, § 1º, inciso III, 163, incisos I e II, 164, *caput*, 165, *caput*, 168, inciso III, 173, incisos I e II, 175, inciso III, e 177, § 1º, inciso I.

16. No que concerne ao enquadramento do terreno vendido pelo consulente como “imóvel residencial em construção ou na planta”, afasta-se de imediato a sua identificação como “imóvel em construção”, pois ele próprio informa não ter havido construção no terreno até sua venda.

17. Quanto à caracterização como “imóvel na planta”, essa expressão refere-se aos imóveis (“futuras unidades autônomas”) cuja disponibilização à venda está sujeita às normas da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata das incorporações imobiliárias. Dessa Lei, é bastante a transcrição de dispositivos dos seus arts. 28 a 30 e 32 (sublinhou-se):

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

.....

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

(...)

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

(...)

18. Por conseguinte, é certo que o terreno vendido pelo consultente, ainda que possua “alvará e projetos aprovados para a construção de uma moradia”, não pode ser considerado um imóvel na planta.

19. Por fim, impende assentar que, por se estar diante de norma que versa sobre outorga de isenção, há de se observar a sua interpretação literal, consoante determina o art. 111, inciso II, do Código Tributário Nacional - CTN, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Interpretar literalmente um determinado dispositivo significa não ampliar nem restringir o texto legal, definição consagrada no Parecer Normativo CST nº 48, de 18 de maio de 1978 (Diário Oficial da União de 29.05.1978). Incabível, portanto, a “interpretação extensiva da normativa” apregoada pelo consultente.

CONCLUSÃO

20. Ante o exposto, responde-se ao consultente que a isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, é restrita ao ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais, não se aplicando na hipótese de venda de terreno, ainda que haja a documentação exigida para a construção de um imóvel residencial.

Encaminhe-se à Chefe da SRRF10/Disit.

Assinatura digital

MARCOS VINICIUS GIACOMELLI

Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador da Coordenação de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras - Cotir.

Assinatura digital

IOLANDA MARIA BINS PERIN

Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da SRRF10/Disit

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador-Geral da Coordenação-Geral de Tributação - Cosit.

Assinatura digital

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA
Auditor-Fiscal da RFB - Coordenador da Cotir

ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021. Dê-se ciência ao interessado.

Assinatura digital

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da RFB - Coordenador-Geral de Tributação