



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO

SOLUÇÃO DE CONSULTA

236 – COSIT

DATA

17 de novembro de 2025

INTERESSADO

CNPJ/CPF

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

IRPF. GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO DE COTA DE MULTIPROPRIEDADE RELATIVA A UM IMÓVEL. NÃO APLICABILIDADE.

A aquisição de cota de multipropriedade relativa a um imóvel, de que trata o art. 1.358-C da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, não se enquadra na delimitação feita no Parecer SEI Nº 15069/2022/ME para fins de aplicação da isenção do Imposto sobre a Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóveis residenciais prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

Dispositivos Legais: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, arts. 1.358-B a 1.358-F; Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, art. 2º, § 9º e §10, inciso III; Parecer SEI Nº 15069/2022/ME.

RELATÓRIO

O interessado, servidor público federal, apresenta consulta sobre a interpretação da legislação tributária federal relativa à isenção do Imposto sobre a Renda (IR) sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel, prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, na hipótese de venda de imóvel residencial por pessoa física com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou a prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante, quando este possuir apenas cota de multipropriedade do imóvel que pretende quitar e não o imóvel em sua totalidade.

2. Expõe que a consulta se refere à “amplitude do Parecer SEI nº 15069/2022/ME especificamente para saber se referida norma é abrangente no sentido de isentar de IR o ganho de

capital aplicado para amortização/quitação de financiamento de cota de multipropriedade diretamente com o alienante”.

3. Aponta que consta no item 6 da questão 557 do Perguntas e Respostas do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física 2023 a aplicação da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, "à hipótese de venda de imóvel residencial cujo produto seja utilizado para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante, mesmo na hipótese de imóvel em construção ou na planta."

4. Nesses termos, argumenta que “não há diferenciação quanto ao fato de o contribuinte possuir apenas uma cota/percentual do imóvel nem quanto ao financiamento ter sido feito diretamente com o alienante, donde se pode inferir que há isenção também no caso acima exposto” e que apresenta esse questionamento para ter segurança jurídica.

5. Por fim, o consultante presta as declarações previstas no art. 14 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

FUNDAMENTOS

6. O presente processo de consulta tem seu regramento básico previsto nos arts. 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e nos arts. 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. Sua regulamentação foi disciplinada nos arts. 88 a 102 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011, e no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) a matéria é normatizada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021.

7. A consulta, corretamente formulada, configura orientação oficial e produz efeitos legais, como a proibição de se instaurar procedimentos fiscais contra o interessado e a não aplicação de multa ou juros de mora, relativamente à matéria consultada, desde a data de apresentação da consulta até o trigésimo dia subsequente à ciência da solução da consulta.

8. A Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos expostos pela interessada vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária conferida a tais fatos, partindo da premissa de que há conformidade entre esses fatos narrados e a realidade factual. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações ou interpretações e não gera qualquer efeito caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos, adequadamente, os fatos aos quais, em tese, se aplica a Solução de Consulta.

9. A isenção objeto da presente consulta está prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, e regulamentada no art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, conforme a seguir:

Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005

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.

§ 1º No caso de venda de mais de um imóvel, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias referido no caput deste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 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.

(...)

§ 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)

(grifos não constam do original)

10. Verifica-se que o inciso III do § 10 do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, que permite a aplicação da isenção de que trata o **caput** do mesmo artigo na 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, foi inserido na referida Instrução Normativa por meio da Instrução Normativa RFB nº 2.070, de 16 de março de 2022, em observância ao Parecer SEI Nº 15069/2022/ME, de caráter vinculante para a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, nos termos do inciso III do art. 19-A da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002.

11. Em sua parte final, o mencionado Parecer SEI Nº 15069/2022/ME dispõe:

26. Por todo o exposto, proponho a submissão da Nota SEI nº 48/2018/CRJ/PGACET/PGFN-MF à apreciação do Sr. Procurador-Geral da Fazenda Nacional, para os fins do art. 19-A, caput e inciso III, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, retificando-se apenas o "Observação 2":

"1.22 – Imposto de Renda (IR)

ab) IRPF. Isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005. Venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

Resumo: O STJ pacificou o entendimento no sentido de que a isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel, prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, aplica-se à hipótese de venda de imóvel residencial por pessoa física com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante. Reconheceu, portanto, a ilegalidade do art. 2º, §11, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005.

Observação 1: a dispensa de impugnação em juízo deve abranger, igualmente, os casos em que se discute o reconhecimento da isenção quando o produto da venda do imóvel residencial é empregado na quitação ou amortização de imóvel residencial **em construção ou planta** (art. 2º, II, da IN nº 599, de 2005) **adquirido anteriormente à alienação**.

Observação 2: tratando-se de mero **terreno**, resta afastada a isenção, conforme a literalidade do art. 2º, §11, II, da IN nº 599, de 2005, independentemente do momento em que se deu a aquisição, porquanto não satisfeito requisito exigido pelo art. 39, da Lei nº 11.196, de 2005, para fruição do benefício (aquisição de imóveis **residenciais** localizados no País)

Precedentes: REsp 1668268/SP; REsp 1674187/SP; REsp 1469478/SC.

Referência: Nota SEI nº 48/2018/CRJ/PGFN/PGACET-MF e Parecer SEI nº 15069/2022/ME.

Data de inclusão: 13/08/2018"

27. Recomenda-se, ainda, seja cientificada a RFB, bem como amplamente divulgada à carreira de Procurador da Fazenda Nacional, fazendo-se as devidas anotações no SAJ.

(grifos não constam do original)

12. Assim, havendo entendimento consolidado e vinculante para a Receita Federal do Brasil no sentido de que a isenção do Imposto sobre a Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel, prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, aplica-se à hipótese de venda de imóvel residencial por pessoa física com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante, cabe averiguar, nos termos da dúvida apresentada pelo consulente, se a isenção, prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, também se aplica à hipótese de venda de imóvel residencial por pessoa física com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de cota de multipropriedade de um imóvel, já possuída pelo alienante, quando o

financiamento tiver sido feito diretamente com o proprietário anterior da referida cota de multipropriedade.

13. Em outras palavras, para fins de aplicação da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, ao caso em questão, deve-se verificar se a aquisição de cota de multipropriedade de um imóvel corresponde à aquisição de um imóvel residencial.

14. O instituto da multipropriedade foi inserido no Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por meio da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, nos seguintes termos:

TÍTULO III
Da Propriedade

(...)

CAPÍTULO VII-A (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Seção I (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Disposições Gerais

Art. 1.358-B. A multipropriedade rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Seção II (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Da Instituição da Multipropriedade

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

(...)

Seção V (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

Da Administração da Multipropriedade

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

(grifos não constam do original)

15. O conceito de multipropriedade também pode ser assim delimitado¹:

CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

O conceito de multipropriedade se dá pela caracterização de uma relação jurídica de várias pessoas sendo proprietários de um único bem imóvel, os quais, pelo contrato, determinam a utilização exclusiva de cada um por certo tempo, no decorrer do ano. Nesse caso, várias pessoas podem ter a mesma propriedade, entretanto a sua relação jurídica determina que, cada um, somente poderá utilizar essa propriedade por um período definido de tempo. O condomínio em multipropriedade está considerado nos artigos 1.358-B e seguintes, do Código Civil.

¹ Dicionário Jurídico Vade Mecum Brasil. Disponível em: <<https://vademecumbrasil.com.br/dicionario-juridico/>> Acesso em: 17 mar. 2025.

(grifos não constam do original)

16. Com base na definição acima reproduzida e no conceito legalmente estabelecido, verifica-se que a multipropriedade corresponde a umas das formas de exercício do direito real de propriedade em regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida por cada um dos proprietários de forma alternada. Assim, na fração de tempo que lhe foi atribuída, ou seja, de forma temporária, o proprietário da cota de multipropriedade pode fazer uso do imóvel em sua totalidade mesmo sem ser o proprietário de todo o imóvel.

17. Em relação ao conceito de imóvel residencial, para fins de aplicação da mencionada isenção, o § 9º do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, define imóvel residencial como “a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar”.

18. Na legislação brasileira², o imóvel residencial é tido como aquele destinado, primordialmente, para a habitação de pessoas ou famílias, de forma habitual ou temporária, sem uso comercial ou finalidade lucrativa. Nesses termos, a caracterização do imóvel como residencial diz respeito à sua destinação.

19. Também se verifica, por meio da análise do voto da relatora do REsp 1668268/SP, um dos precedentes judiciais que fundamentou a edição do Parecer SEI Nº 15069/2022/ME, que a finalidade da norma isentiva contida no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, é permitir, por exemplo, que as pessoas físicas tenham condições de adquirir um segundo imóvel ainda em construção enquanto residem no primeiro imóvel adquirido. Veja-se um trecho do mencionado voto que apresenta a *ratio decidendi* do entendimento firmado:

Sopesando também o aspecto teleológico do tema, pontuou o voto vencedor:

O caso é que a restrição da lei isentiva feita mediante instrução normativa da Receita Federal torna a aplicação da norma quase que impossível. Com efeito, é de sabença geral que a grande maioria das aquisições imobiliárias das pessoas físicas é feita mediante contratos de financiamento de longo prazo (até trinta anos). Isto porque a regra é que a pessoa física não tenha liquidez para adquirir um imóvel residencial à vista. Outro ponto de relevo é que a pessoa física geralmente adquire o "segundo imóvel" ainda "na planta" (em construção), o que dificulta a alienação anterior do "primeiro imóvel", já que é necessário ter onde morar. A regra então é que a aquisição do "segundo imóvel" se dê antes da alienação do "primeiro imóvel".

Sendo assim, a finalidade da norma expressa na citada exposição de motivos é mais bem alcançada quando se permite que o produto da venda

² BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Arts. 46, 48 e 51. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 out. 1991.

do imóvel residencial anterior seja empregado, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), na aquisição de outro imóvel residencial, compreendendo dentro deste conceito de aquisição também a quitação do débito remanescente do imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente. (destaque do original)

Com emprego das mesmas razões de decidir, as decisões monocráticas: REsp 1.612.183/RS, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, DJe 23.07.2017; REsp 1.610.052/RJ, Rel. Min. Assusete Magalhães, DJe 11.10.2017.

(grifos não constam do original)

20. Logo, a partir do trecho acima reproduzido, infere-se que o entendimento firmado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ) acerca da aplicação da isenção contida no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, à hipótese de venda de imóvel residencial por pessoa física com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante, diz respeito à aquisição de unidades imobiliárias residenciais que sejam utilizadas pelas pessoas físicas com o intuito de moradia e não apenas para uso esporádico.

21. Nesses termos, como na aquisição de uma cota de multipropriedade relativa a um imóvel, de que trata o art. 1.358-C do Código Civil, o adquirente não compra o imóvel propriamente dito, mas uma cota que concede o direito ao uso do imóvel apenas durante uma fração de tempo, e, nos termos do inciso II do art. 111 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional - CTN, interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre outorga de isenção, é forçoso reconhecer que essa aquisição não se enquadra na delimitação feita no Parecer SEI Nº 15069/2022/ME para fins de aplicação da isenção do Imposto sobre a Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóveis residenciais prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005.

22. Por fim, informa-se ao interessado que, se a aplicação da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, ao caso em tela fosse possível, o fato de o financiamento ser feito diretamente com o proprietário não interferiria na aplicação da citada isenção.

CONCLUSÃO

23. Com base no exposto, soluciona-se a presente consulta, respondendo-se ao consulente que a aquisição de cota de multipropriedade relativa a um imóvel, de que trata o art. 1.358-C do Código Civil, não se enquadra na delimitação feita no Parecer SEI Nº 15069/2022/ME para fins de aplicação da isenção do Imposto sobre a Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóveis residenciais prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005.

Assinatura digital

RENATA MARIA DE CASTRO PARANHOS
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil

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

Assinatura digital

HELDER GERALDO MIRANDA DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Divisão de Tributação da SRRF06

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral de Tributação.

Assinatura digital

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador da Cotir

ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a presente 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 consulente.

Assinatura digital

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador-Geral de Tributação