



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO

SOLUÇÃO DE CONSULTA

108 – COSIT

DATA

1 de julho de 2026

INTERESSADO

CNPJ/CPF

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. APLICAÇÃO NA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL.

Não se aplica a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, quando o contribuinte utilizar o produto da venda de imóvel residencial na quitação integral ou parcial de saldo devedor de financiamento contratado para a construção de outro imóvel.

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. APLICAÇÃO EM CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL.

Não se aplica a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, quando o contribuinte utilizar o produto da venda de imóvel residencial na construção de outro imóvel.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 70, DE 28 DE MARÇO DE 2014.

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, art. 2º.

Assunto: Processo Administrativo Fiscal

CONSULTA SOBRE INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA.

Não produz efeitos a consulta quanto à parte que versa sobre fato disciplinado em ato normativo, publicado antes de sua apresentação.

Dispositivos Legais: Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, art. 52, *caput*, inciso V; Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011, art. 94, *caput*, inciso V; Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, art. 27, *caput*, inciso VII.

RELATÓRIO

1. A pessoa física acima identificada apresenta petição (fls. 10 e 11) a fim de formular consulta sobre a interpretação da legislação que disciplina o Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF nos seguintes termos:

A contribuinte descrita é proprietária de imóvel residencial (casa), pretende vender o imóvel e construir novo imóvel residencial em terreno já adquirido.

Com base nos incisos II e III do parágrafo 10 da IN RFB nº 2.070, de 16 de março de 2022, que alterou a IN SRF nº 599, de dezembro de 2005, que dispõe sobre o artigo 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, existe a isenção total ou parcial do imposto de renda sobre ganho de capital, aplicando dentro de 180 dias, contados da data da venda, integral ou parcialmente o produto da venda de imóvel residencial na aquisição de imóvel residencial em construção ou na planta, ou aplicando o produto da venda na quitação total ou parcial débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

Desta forma, a consulente aplicando parcialmente 50% do produto da venda do imóvel residencial na aquisição de imóvel residencial em construção e ainda dentro do prazo dos 180 dias, aplicar os demais 50% do produto da venda no término dessa construção, terá isenção dos 100% aplicado, somando os 50% da aquisição mais os 50% utilizado para finalizar a obra?

Segundo questionamento, seria se a consulente depois de vender o imóvel residencial, aplicar o produto da venda na construção de imóvel residencial já de sua propriedade, iniciada antes ou após a venda, poderia gozar da isenção do montante aplicado dentro do prazo de 180 dias?

Caso a consulente dentro do prazo de 180 após a venda do imóvel residencial, aplicar o produto da venda para quitar financiamento de construção de imóvel residencial em andamento, seja em fase de taxa pré-obra na qual o imóvel não está finalizado, ou para quitação total ou parcial do saldo devedor desse financiamento, caberia a isenção do imposto de renda sobre ganho de capital?

FUNDAMENTOS

2. Inicialmente, convém anotar que, consoante ressalva expressamente vazada no art. 45 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro 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 consulente 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.

3. O art. 39, *caput*, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, estabelece que “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**” (grifou-se).

4. De acordo com o art. 39, § 2º, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, “a **aplicação parcial** do produto da venda implicará **tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada**” (destacou-se).

5. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, está disciplinado no art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, do qual interessa transcrever estes dispositivos (grifou-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.

[...]

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

[...]

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

[...]

II - à venda **ou aquisição de imóvel residencial em construção** ou na planta; e

[...]

6. Na presente consulta, trata-se, em síntese, de definir se a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, aplica-se nas seguintes hipóteses de emprego do produto da venda de imóvel residencial (ou de parcela do produto da venda):

6.1. aquisição de imóvel residencial em construção;

6.2. construção de imóvel residencial;

6.3. “quitação total ou parcial” de “financiamento de construção de imóvel residencial”.

7. A dúvida posta no item 6.1 é resolvida diretamente pela leitura do art. 2º, *caput* e §§ 2º e 10, inciso II, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, ou seja, a isenção prescrita no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, aplica-se em relação à parcela do produto da venda

de imóvel residencial utilizada na aquisição de imóvel residencial em construção, situação a que alude a consultante.

8. Por conseguinte, quanto a esse tópico, a consulta é ineficaz, por força do art. 52, *caput*, inciso V, do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972 (reproduzido no art. 94, *caput*, inciso V, do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011, e no art. 27, *caput*, inciso VII, da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 dezembro de 2021), em razão de versar sobre fato disciplinado em ato normativo, publicado antes de sua apresentação.

9. No que toca à fruição da isenção em tela na hipótese de emprego do produto da venda de imóvel residencial (ou de parcela do produto da venda) na construção de outro imóvel residencial (item 6.2), a Coordenação-Geral de Tributação -Cosit- manifestou-se sobre o tema na Solução de Consulta Cosit nº 70, de 28 de março de 2014, a qual pode ser consultada em sua íntegra no site da RFB na internet (www.gov.br/receitafederal), opções "Legislação e Jurisprudência", "Legislação", "Soluções de Consulta e de Divergências" e "Sistema padrão de pesquisas da Legislação da Receita Federal", ou diretamente no endereço eletrônico abaixo indicado, mediante a indicação do número do ato e do ano de sua edição, nos campos próprios:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/consulta.action>

10. Diante disso, nesta parte, constitui-se a solução desta consulta em uma Solução de Consulta Vinculada, conforme o art. 34 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

11. Transcrevem-se abaixo as partes da Solução de Consulta nº 70, de 2014, que interessam à presente consulta (destaques do original):

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF
GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. APLICAÇÃO EM CONSTRUÇÃO
DE CASA

Não se aplica a isenção sobre o ganho de capital, nos termos do artigo 39 da Lei n.º 11.196, de 2005, quando o valor recebido na alienação do imóvel for utilizado na construção de uma casa.

Dispositivos Legais: Lei n.º 11.196, de 2005, art. 39, §§ e incisos; IN SRF n.º 599, de 2005, art. 2.º, §§ 9.º e 11.

Relatório

(...)

Fundamentos

(...)

4. O art. 39 da supracitada norma legal enuncia sobre a isenção do imposto de renda sobre o ganho de capital na venda e aquisição de imóveis residenciais desde que observados os critérios da Lei:

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.

§ 1.º 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 1.ª (primeira) operação.

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

§ 3.º 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.

§ 4.º 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 2.º (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 2.º (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.

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

(grifos da transcrição).

5. O § 11 do art. 2.º da IN SRF n.º 599, de 28 de dezembro de 2005, que disciplinou os arts. 38 a 40 da Lei n.º 11.196, de 2005, relativamente ao imposto de renda incidente sobre ganhos de capital auferidos pelas pessoas físicas, assim dispõe:

IN SRF 599, de 2005

Art. 2.º 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.

(...).

§ 9.º 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.

(...).

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

I - 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;

II - à venda ou aquisição de terreno;

*III - à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento.
(grifos da transcrição)*

(...)

6. Com a finalidade de solucionar dúvida remanescente acerca da aplicação da isenção em análise, explica a pergunta 535 do “Manual Perguntas e Respostas – IRPF 2013”:

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA CONSTRUÇÃO DE OUTRO IMÓVEL 535 — São isentos os ganhos de capital decorrentes da alienação de um ou mais imóveis residenciais, cujos recursos são utilizados na construção de outro imóvel?

Não. A isenção citada somente se aplica para a aquisição, no prazo de 180 dias, a contar da primeira alienação, de imóveis residenciais construídos ou em construção, não abrangendo os gastos para a construção de imóvel, os gastos para a continuidade de obras em imóvel em construção ou ainda os gastos com benfeitorias ou reformas em imóveis de propriedade do contribuinte.

(Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; e Instrução Normativa SRF n.º 599, de 28 de dezembro de 2005, art. 2.º).

(grifos da transcrição).

Conclusão

7. Em face do exposto, conclui-se que não se aplica a isenção prevista no art. 39 da Lei n.º 11.196, de 2005 (IN SRF n.º 599, de 2005, art. 2.º), quando o contribuinte utilizar o valor da venda de um apartamento na construção de uma casa.

(...)

12. Cabe mencionar que após a edição da Solução de Consulta Cosit acima referenciada, a Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, foi alterada, a fim de admitir como possibilidade para a fruição da isenção do IRPF - prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, a 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”.

13. É mister observar ainda que pergunta 535 do “Manual Perguntas e Respostas – IRPF 2013”, corresponde à pergunta nº 561 da publicação “Imposto Sobre a Renda da Pessoa Física - Perguntas e Respostas 2024”, que pode ser encontrada através do endereço eletrônico abaixo:

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/perguntas-e-respostas/dirpf/pr-irpf-2024.pdf/view>

14. Portanto, não se aplica a isenção do IRPF prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, na hipótese de utilização do produto da venda de imóvel na construção de outro imóvel residencial. Na hipótese de utilização de parcela do produto da venda na aquisição de imóvel residencial em construção e de parcela na construção de imóvel residencial, a tributação do ganho de capital se dará proporcionalmente ao valor dessa última parcela.

15. Por fim, resta definir se essa isenção pode ser usufruída no caso de utilização do produto da venda de imóvel residencial na “quitação total ou parcial” de “financiamento de construção de imóvel residencial”.

16. Em regra, o IRPF incide sobre o ganho de capital obtido pela pessoa física na alienação de bens e direitos, conforme previsão do art. 21 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995:

Art. 21. O ganho de capital percebido por pessoa física em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda, com as seguintes alíquotas: (Redação dada pela Lei nº 13.259, de 2016)

I - 15% (quinze por cento) sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); (Redação dada pela Lei nº 13.259, de 2016)

II - 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); (Redação dada pela Lei nº 13.259, de 2016)

III - 20% (vinte por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e (Redação dada pela Lei nº 13.259, de 2016)

IV - 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). (Redação dada pela Lei nº 13.259, de 2016)

§ 1º O imposto de que trata este artigo deverá ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao da percepção dos ganhos.

§ 2º Os ganhos a que se refere este artigo serão apurados e tributados em separado e não integrarão a base de cálculo do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual, e o imposto pago não poderá ser deduzido do devido na declaração.

(...)

17. O art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, regulamentado pelo art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, como visto, estabeleceu a isenção

do IRPF incidente sobre o ganho de capital apurado pelo contribuinte na alienação de imóveis residenciais desde que observadas as hipóteses elencadas nesses artigos.

18. A leitura desses dois artigos revela que a hipótese aventada pela consultante não se encontra elencada entre aquelas que permitem a fruição do benefício fiscal.

19. Apenas a título de comentário, importa assentar que o art. 2º, § 10, inciso III, da Instrução Normativa RFB nº 599, de 28 de dezembro de 2005, o qual dispõe que a isenção ora em exame aplica-se 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” (destacou-se), não compreende a hipótese de quitação de financiamento para **construção de imóvel**.

CONCLUSÃO

20. Diante do exposto, responde-se à consultante que:

a) não se aplica a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, quando o contribuinte utilizar o produto da venda de imóvel residencial na quitação integral ou parcial de saldo devedor de financiamento contratado para a construção de outro imóvel;

b) não se aplica a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, quando o contribuinte utilizar o produto da venda de imóvel residencial na construção de outro imóvel;

c) não produz efeitos a consulta que versar sobre fato disciplinado em ato normativo, publicado antes de sua apresentação.

Encaminhe-se à Divisão de Tributação - Disit da Superintendência da Receita Federal do Brasil da 10ª Região Fiscal - SRRF10.

Assinatura digital

SÉRGIO RODRIGUES DE CARVALHO
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

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

Assinatura digital

IOLANDA MARIA BINS PERIN
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Divisão de Tributação/SRRF10

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação-Geral de Tributação - Cosit.

Assinatura digital

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador da Coordenação de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras -
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 à consulente.

Assinatura digital

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador-Geral de Tributação