**IMOBILIÁRIO**

**Isenção do ganho de capital também vale para quitação de imóveis financiados**

Decisão da 2ª Turma do STJ em Recurso Especial pode trazer reflexos positivos ao mercado imobiliário

A isenção do Imposto de Renda (IR) sobre ganho de capital nas operações de alienação de imóvel, prevista ao art. 39 da Lei 11.196/2005, sofreu nova interpretação de aplicabilidade em decisão da 2ª Turma do Supremo Tribunal de Justiça, no final de 2016. O recurso da Fazenda Nacional objetivava anular acordão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região, que entendeu inaplicável a restrição estabelecida pela IN-SRF 599/2005 quanto à isenção do pagamento de imposto sobre o ganho de capital, quando o produto da venda é utilizado para o pagamento ou quitação do saldo do preço de imóvel residencial adquirido anteriormente.

Desta forma, o contribuinte proprietário de um imóvel residencial, que adquire um segundo imóvel, ainda que financiado, poderá se beneficiar da isenção no pagamento do imposto sobre o ganho de capital auferido se utilizar o produto da venda do primeiro imóvel no pagamento ou quitação do preço do segundo imóvel adquirido.

A regra estabelecida pela Receita Federal estabelece que a isenção se aplica apenas quando a aquisição do segundo imóvel ocorre no prazo de 180 dias após a venda do primeiro. Entretanto, o Min. Mauro Campbell Maques ressaltou: “efetivamente, não há qualquer discrímen que estabeleça literalmente o momento da aquisição onde será aplicado o capital da venda. Não há qualquer registro na lei de que as aquisições de que fala sejam somente aquelas cujos contratos ocorreram depois da venda do primeiro imóvel residencial”.

Para a especialista em Direito imobiliário do NELM Advogados, Lídia Roberta Fonseca, esta decisão traz reflexos positivos ao mercado imobiliário, uma vez que o proprietário de um imóvel residencial, que adquire um segundo imóvel ainda que financiado, poderá se beneficiar da isenção no pagamento do imposto sobre o ganho de capital auferido se utilizar o produto da venda do primeiro imóvel no pagamento ou quitação do preço do segundo imóvel adquirido. “A confirmação dessa posição do STJ certamente propiciará que o capital de giro decorrente dos financiamentos de imóveis para pessoas físicas retorne às construtoras com maior rapidez gerando a liquidez necessária para viabilizar novos empreendimentos, de modo atingir a principal finalidade do benefício instituído”, afirma.