

NÓTAS

O Impôsto de Lucro Imobiliário e as Vendas de Bens Imóveis Adquiridos Mortis Causa

ARNOLD WALD

QUANDO surgiu o impôsto de lucro imobiliário, a Fazenda quis tributar a diferença entre o preço de aquisição e o preço de venda de determinado bem imóvel. Uma das primeiras polêmicas que se desenvolveram em torno do assunto foi a referente ao caso de aquisições *mortis causa*. Entendia a Fazenda que, no caso de bens adquiridos por herança, o impôsto de lucro imobiliário, tomaria como base a avaliação do bem no inventário. Os tribunais não foram unânimes em sufragar tal entendimento. As leis fiscais, diziam, não admitem a interpretação analógica. Em relação aos bens adquiridos por herança, não há na realidade um lucro pois não houve preço de custo e a avaliação no inventário não pode ser equiparada a compra e venda.

Acórdão líder na matéria foi aquêle publicado na "Revista Forense", vol. 152, p. 185 e oriundo do Tribunal Federal de Recursos. Era a seguinte a sua ementa:

"O impôsto criado pelo Dec.-lei n.º 9.330, de 1940, não incide sôbre os imóveis havidos "mortis causa".

Inteligência dos arts. 1.º e 2.º do Dec.-lei n.º 9.330, de 10 de junho de 1946."

Foi relator do Acórdão, o Ministro CUNHA VASCONCELOS, tendo apresentado voto vencido o Ministro JOÃO JOSÉ DE QUEIRÓS. Em seu voto, o Ministro ELMANO CRUZ apontava a finalidade do tributo, dizendo que visava "limitar as especulações em torno da propriedade imobiliária, ou pelo menos fazer com que os especuladores repartissem com o fisco parte dos polpidos lucros que vinham abiscoitando. Não teve por escopo aquêle texto de lei (Dec.-lei n.º 9.330) querer gravar tôdas as situações anteriores, por ocasião da alienação posterior da propriedade imóvel, e muito menos proibir ou restringir a livre circulação das riquezas."

O legislador, estranhando a reação jurisprudencial, quis garantir de melhor maneira os interesses do fisco. Assim é que a Lei n.º 2.354, de 29 de março de 1954, ao regulamentar o impôsto de renda, referiu-se especialmente no art. 92 § 5.º à matéria. Declarou então que:

"Nos casos de venda de imóveis havidos por herança, será considerado como valor de custo o que constar do laudo de avaliação nos autos de inventário..."

Mas a jurisprudência não se deu por vencida. Continua atendendo mais à *mens legis*, à razão da lei do que a sua letra. E assim os tribunais continuam a considerar injustificada e injustificável a cobrança do imposto de lucro imobiliário quando onera bens adquiridos por herança.

Em recente sentença, o Dr. Juiz em exercício na 1.^a Vara da Fazenda Pública lembrava que:

“A lei visou, como se verifica dos seus motivos e da própria letra, tributar a especulação imobiliária — fonte de enormes lucros, fator de inquietação econômica, sem qualquer proveito para a coletividade, fazendo reverter em benefício desta o que só era ganância, interesse egoístico de particulares. Ora, os bens deixados por herança refogem a essa qualificação e não se enquadram, de modo nenhum, na odiosa exploração da indústria imobiliária, objeto do tributo. Não há como sujeitá-los ao imposto impugnado”. (*Diário da Justiça* de 17 de março de 1956, p. 2.956).

O problema continua aberto, despertando o interesse e a atenção dos estudiosos que atendem à natureza do conflito entre o fisco e a proteção dos direitos individuais.