



**NOTA DE ORIENTAÇÃO TÉCNICA CONJUNTA SETCI/CGM E
SEFIN/SUCON Nº 001/2015**

AUTOR DA CONSULTA: Andrea Karen Kaji Cavalcante Miranda, Analista de Controle Interno, com atuação junto à Secretaria de Desenvolvimento Social.

TEOR DA CONSULTA: *Imposto de Renda Retido na Fonte – Locações*

1. É correta a retenção de Imposto de Renda oriundo de contrato de locação de imóvel do qual:

1.1- o proprietário do imóvel seja pessoa física e o contrato esteja no nome da imobiliária?

1.2 – o proprietário do imóvel seja pessoa física e o contrato esteja em seu nome?

1.3 – o proprietário do imóvel seja pessoa jurídica e o contrato esteja no nome da imobiliária?

1.4 – o proprietário do imóvel seja pessoa jurídica e o contrato esteja em seu nome?

2. Em se tratando de retenção de imposto de renda quais índices devem ser aplicados a cada caso citado acima?

3. Quando realizado a locação do imóvel por intermédio de imobiliária o contrato deve ser no nome desta, ou do proprietário?

RESPOSTA:

Fis. 24

A presente Nota de Orientação Técnica visa orientar a retenção de imposto de renda nos casos de locações de imóveis pela Prefeitura Municipal de Palmas.

Preliminarmente cumpre destacar a natureza jurídica da relação entre Administradoras (Imobiliárias) e Proprietários de Imóvel (locador).

O contrato firmado entre administradora do imóvel e locador, rege-se sob forma do mandato civil, cujas disposições legais estão inseridas nos artigos 653 a 666 do Código Civil.

O mandato civil, nada mais representa, que um contrato pelo qual alguém – mandatário ou procurador – recebe de outrem – mandante – poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses segundo as condições pactuadas em contrato, concedendo ao mesmo uma procuração com poderes específicos para a administração.

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

A atribuição do mandatário não se confunde com as responsabilidades do dono do imóvel, os tribunais são claros a esse respeito, vejamos:

PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS. INOCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APROVAÇÃO CADASTRAL DE LOCATÁRIO SEM CAPACIDADE ECONÔMICA. DÉBITOS RELATIVOS A ALUGUERES, COTAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. ART. 667 C/C186 DO CC.

1. A administradora de imóveis figura como mandatária do proprietário do bem para, em nome deste, realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653, do Código Civil, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa (art. 667 do mesmo diploma legal). Por outro lado, não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis,



cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário - ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido -, porquanto ausente sua culpa, elemento imprescindível em sede de responsabilidade civil subjetiva.

2. Ao revés, configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual. [...]. (STJ, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 04/04/2013, T4 - QUARTA TURMA) Grifamos

SETCI

Fls. 20

PROCESSO CIVIL. AÇÃO REGRESSIVA. RESSARCIMENTO. IMOBILIÁRIA. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS. LOCAÇÃO. DANO AO CONDOMÍNIO. RELAÇÃO LOCADOR-LOCATÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO DO PROCESSO. ART. 267, INCISO VI DO CPC. 1. A relação contratual existente entre o locador proprietário de imóvel e a imobiliária que administra esse bem é diversa da relação jurídica existente entre locador e locatário. 2. A administradora de imóveis não tem legitimidade para figurar no pólo passivo de ação cuja discussão jurídica trate de dano provocado por locatário, quando ausente cláusula contratual que preveja esta responsabilidade. 3. Recurso desprovido. (TJ-DF - APC: 20140110142648 DF 0003381-56.2014.8.07.0001, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 01/10/2014, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 10/10/2014 . Pág.: 170)

REPARAÇÃO DE DANOS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS. INADEQUAÇÃO DA COISA PARA O FIM A QUE SE DESTINA. GOTEIRAS, INFILTRAÇÕES E ALAGAMENTOS. RESPONSABILIDADE DO LOCADOR. RESOLUÇÃO CONTRATUAL CAUSADA PELO INCUMPRIMENTO DO PROPRIETÁRIO, OBRIGADO A CEDER A POSSE E USO DE COISA APTA PARA MORAR. MULTA CONTRATUAL INEXIGÍVEL. ILEGITIMIDADE DA IMOBILIÁRIA QUE REPRESENTA O LOCADOR, POIS MERA MANDATÁRIA, BEM COMO DA QUE REPRESENTA O CONDOMÍNIO, DIANTE DA INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA IMEDIATA ENTRE CONDOMÍNIO E LOCATÁRIO. RECURSOS DAS IMOBILIÁRIAS PROVIDOS E RECURSO DA LOCADORA DESPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71004724969, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 11/12/2014).grifamos

Diante das considerações conclui-se que a administradora de imóveis é mandatária do locador, não tendo poderes amplos, mas somente os de simples administração, podendo receber aluguéis, depositar o valor na conta bancária do locador e outros que expressamente constem em mandato (procuração ou contrato), todavia, não

deve figurar como locadora, vez que não detém a propriedade ou posse do mesmo.

Assim:

1. No contrato de locação deverá figurar como locador o proprietário do imóvel;
2. Nos casos de imóveis cujos proprietários delegam às imobiliárias sua administração, essas deverão figurar no contrato apenas como administradoras, devendo constar documento hábil que comprove a delegação, mas, ainda nesses casos, o locador seria o proprietário do imóvel, devendo o contrato ser firmado em seu nome e assinado pelo representante legal (imobiliária).

Destarte, seria aconselhável a revisão dos casos que serviram de base para as hipóteses aventadas na consulta, nas quais os contratos são firmados em nome das imobiliárias, visto que o mandatário, caso lhe seja delegado, pode assinar pelo mandante, todavia, não poderia assumir o papel de proprietário na relação contratual.

No que tange à incidência de Imposto de Renda deve-se verificar atentamente ao tipo de Pessoa que figura no contrato. Caso a parte locadora seja pessoa jurídica, ainda que com a intermediação de outra pessoa jurídica (Imobiliária), é dispensada a retenção do imposto, conforme art. 724 da RIR/99:

"Art. 724. É dispensada a retenção de imposto, de valor igual ou inferior a dez reais, incidente na fonte sobre rendimentos que devam integrar:

I - a base de cálculo do imposto devido na declaração de ajuste anual das pessoas físicas;

II - a base de cálculo do imposto devido pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado. " Grifamos

Caso a parte locadora seja pessoa física diretamente, ou representada no contrato pela empresa imobiliária, ou mesmo por outra pessoa física, haverá

SETCI

Fls. 26

obrigatoriamente a retenção do Imposto de Renda IRPF em nome do proprietário do imóvel, conforme art. 631 da RIR/99:

SETCI

Fis 21

"Art. 631. Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, calculado na forma do art. 620, os rendimentos decorrentes de aluguéis ou royalties pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 7º, inciso II)."

É pertinente destacar que as condições pactuadas entre o proprietário do imóvel e a imobiliária não podem ser opostas à Administração Pública, vejamos o dispositivo contido no art. 123 do Código Tributário Nacional:

"Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes."

Nos casos em que exista a figura de uma empresa imobiliária como interveniente no contrato cujo locador é pessoa física, essa interveniência pressupõe atenção a obrigações perante o particular, proprietário do imóvel, e em nada poderá afetar as relações do locador (proprietário) com o locatário (Município).

Para a correta retenção do imposto de renda e a informação do beneficiário do rendimento na Declaração de Imposto de Renda na Fonte – DIRF, devem constar dos documentos de recebimento do aluguel e da retenção ou recolhimento do imposto de renda o proprietário do imóvel.

No que tange ao quantum para base de cálculo e data do fato gerador do tributo, o art. 31 da Instrução Normativa RFB nº 1500 de 29/10/2014, esclarece:

"Art. 31. No caso de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica, não integrarão a base de cálculo para efeito de incidência do imposto sobre a renda:

- I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;*
- II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;*
- III - as despesas pagas para sua cobrança ou recebimento; e*



IV - as despesas de condomínio.

§ 1º Os encargos de que trata o caput somente poderão reduzir o valor do aluguel bruto quando o ônus tenha sido do locador.

§ 2º Quando o aluguel for recebido por meio de imobiliárias, por procurador ou por qualquer outra pessoa designada pelo locador, será considerada como data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente de quando tenha havido o repasse para o beneficiário.
Grifamos

Assim, o valor a ser considerado para o cálculo da retenção é o valor total pago pelo locatário no mês, sem nenhuma dedução, inclusive qualquer valor referente a possíveis comissões da Imobiliária Administradora; e a data de recebimento do aluguel é aquela em que o locatário efetuou o pagamento à administradora e não a data em que o valor foi repassado ao proprietário do imóvel.

Em síntese, respondendo às questões formuladas:

1. A retenção do Imposto de Renda é obrigatória sempre que o proprietário seja pessoa física.
 - 1.1. O valor para base de cálculo é o valor integral do pagamento realizado;

2. Retenção de Imposto de Renda decorrente de:
 - 2.1. ALUGUEL PAGO À PESSOA FÍSICA DIRETAMENTE, OU ATRAVÉS DE IMOBILIÁRIA - Sujeita-se à Tabela Progressiva Mensal – Pessoa Física, pois considera-se o pagamento a entrega de recursos, mesmo mediante depósito em instituição financeira em favor do beneficiário, ou efetuado através de imobiliária sendo irrelevante que esta deixe de prestar contas ao locador quando do recebimento do rendimento. Nesta hipótese deve-se usar obrigatoriamente o elemento de despesa 339036 e subelemento 1500, vez que mesmo havendo intermédio da imobiliária o contrato/obrigação é com a Pessoa Física.

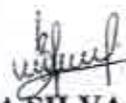
 - 2.2. ALUGUEL PAGO À PESSOA JURÍDICA DIRETAMENTE OU ATRAVÉS DE IMOBILIÁRIA - Na

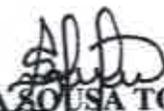
hipótese de aluguel pago por pessoa jurídica a outra pessoa jurídica, não há retenção. Nesta hipótese deve-se usar obrigatoriamente o elemento de despesa 339039 e subelemento 1000.

3. Nos contratos em que haja a figura de imobiliária como administradora do bem, esta não deve figurar como locadora, mas como simples mandatária, devendo o contrato ser formulado em nome do proprietário.

Em Palmas, aos vinte dias do mês de agosto de 2015.


CHRISTIANA GOMIDE B. FERRAZ
Analista de Controle Interno


VALÉRIA SILVA BIÂNGULO
Diretora de Normas e Procedimentos


ANGELA SOUSA TORRES
Controladora Geral do Município


TIAGO RODRIGUES DE MORAIS
Superintendente de Contabilidade do Município

De acordo. Considerando os termos da presente Nota de Orientação Técnica, recomenda-se o atendimento das orientações. Sugere-se o encaminhamento a todos os órgãos da Administração Pública Municipal, na forma sugerida.


DULCÍLIO STIVAL
*Secretário Municipal de Transparência e
Controle Interno*


CLÁUDIO DE ARAÚJO SCHÜLLER
Secretário Municipal de Finanças