



Questão

Este parecer trata da tributação do Imposto de Renda mensal na fonte ou no carnê leão, na tributação de aluguéis de imóveis, quando no recebimento do aluguel ocorrer a incidência dos juros e multas cobradas por atraso no pagamento do aluguel, sendo questionado se este valor deverá incorporar a base de cálculo do imposto de renda para fins de tributação na pessoa física.

Normas Apresentadas pelo Cliente

Cliente questiona que os valores de juros e multas quando o título for pago em atraso, deverá incorporar a base de cálculo na tributação do Imposto de Renda da Pessoa Física na retenção do IR Fonte. Segue norma citada pelo cliente contida no Artigo 13º da Instrução Normativa nº 15/2001 da Secretaria da Receita Federal do Brasil:

Art. 13. Compõem a base de cálculo, para efeito de tributação, os juros de mora, quaisquer acréscimos ou outras compensações pelo atraso no pagamento do aluguel, bem assim as benfeitorias realizadas no imóvel pelo locatário não reembolsadas pelo locador e as luvas pagas ao locador, ainda que cedido o direito de exploração.

[...]

Análise da Consultoria

A legislação através do Regulamento de Imposto de Renda combinada com a Instrução Normativa nº 15/2001, é clara que os rendimentos referente a juros de mora recebidos por pessoas físicas pelo atraso no pagamento do aluguel compõe a base de cálculo, para fins de tributação conforme art. 53 do RIR aprovado pelo Decreto nº 3.000/99:

Art. 53. Serão também consideradas como aluguéis ou royalties todas as espécies de rendimentos percebidos pela ocupação, uso, fruição ou exploração dos bens e direitos, além dos referidos nos [arts. 49 e 52](#), tais como ([Lei nº 4.506, de 1964, art. 23](#), e [Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º](#)):

I - as importâncias recebidas periodicamente ou não, fixas ou variáveis, e as percentagens, participações ou interesses;

II - os juros, comissões, corretagens, impostos, taxas e remunerações do trabalho assalariado e autônomo ou profissional, pagos a terceiros por conta do locador do bem ou do cedente dos direitos, observado o disposto no art. 50, I;

1) Pessoa Jurídica (PJ - locatário) pagando a Pessoa Física (PF - locador):

A pessoa jurídica que efetuar o pagamento a pessoa física, deverá descontar o imposto na fonte (IR), mediante aplicação da tabela progressiva mensal, incluído os juros e multa quando ocorrer pagamento em atraso. (Base Legal: RIR/1999, art. 106, IV, e art. 631).

No caso de aluguéis recebidos por intermédio de empresas administradoras, procurador ou qualquer outra pessoa designada pelo locador, será considerado data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento,



independentemente da data em que o valor correspondente for repassado para o beneficiário. (Base Legal: Instrução Normativa SRF nº 15/2001 , art. 12 , § 2º).

Nota: A tributação mensal não se aplica ao valor locativo de imóvel cedido gratuitamente para uso de terceiros, o qual somente será tributável na Declaração de Ajuste Anual.

1.1) Valores que não integram a base de cálculo do rendimento tributável:

No caso de aluguéis de imóveis, não integram o rendimento tributável conforme RIR/1999:

Art. 50. Não entrarão no cômputo do rendimento bruto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, art. 14):
 I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;
 II - o aluguel pago pela locação de imóvel sublocado;
 III - as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento;
 IV - as despesas de condomínio.

[...]

Art. 632. Não integrarão a base de cálculo para incidência do imposto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei nº 7.739, de 1989, art. 14):
 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 para cobrança ou recebimento do rendimento;
 IV - as despesas de condomínio.

Fonte <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Leqislacao/RIR/Livro3.htm>>

Admita-se que o contrato de locação estabeleça que o locatário deva pagar o aluguel mensal de R\$ 2.500,00 e assumir as despesas de condomínio, as quais deverão ser pagas diretamente à administradora do condomínio. Admitindo-se, também, que o aluguel seja recebido por intermédio de administradora, que cobra do locador (mediante desconto do valor do aluguel) a comissão de cobrança de 6%, e que o IPTU seja pago pelo locador, podemos ter:

| | |
|-----------------------------------------|--------------|
| Valor do aluguel | R\$ 2.500,00 |
| Despesas de cobrança | (R\$ 150,00) |
| IPTU (parcela paga no mês pelo locador) | (R\$ 100,00) |
| Rendimento tributável | R\$ 2.250,00 |

Fonte: IOB.

2) PJ pagando a PJ:

O aluguel pago ou creditado por pessoa jurídica a outra pessoa jurídica está sujeito à incidência do Imposto de Renda na Fonte?

Não. Por falta de previsão legal, os rendimentos decorrentes de aluguéis pagos ou creditados por pessoa jurídica a outra pessoa jurídica não estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda na Fonte.

Somente estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda na Fonte, calculados com base na tabela progressiva mensal, os rendimentos de aluguéis, quando pagos por pessoa jurídica a pessoa física.

Base Legal: (RIR/1999, art. 631).



3) PF pagando a PF:

Pessoa física que efetuar pagamento de aluguel a outra pessoa física deve efetuar a retenção do Imposto de Renda? Não. Por falta de amparo legal, não há retenção na fonte do Imposto de Renda quando uma pessoa física paga aluguel a outra pessoa física. Nessa situação, a pessoa física beneficiária do rendimento fica obrigada ao recolhimento do carnê-leão.

Base Legal: (RIR/1999, art. 106)

Importa observar também que, se o locatário for pessoa física, os aluguéis recebidos sujeitam-se, obrigatoriamente, ao recolhimento mensal no **carnê-leão**, ainda que o pagamento seja feito por intermédio de empresa administradora de bens, porque a esta, não sendo a fonte pagadora, não cabe reter o imposto na fonte.

O carnê-leão é um regime obrigatório de tributação sobre determinadas espécies de rendimentos percebidos por pessoas físicas, não sujeitos à tributação na fonte.

Como previsto no RIR/1999 e IN 15/2001 os juros e multas recebidos do locatário pelo locador (PF) em cobrança atraso devem sofrer tributação para Imposto de Renda e recolhidos mensalmente através do carnê-leão.

Integram a base de cálculo do imposto mensal, além dos aluguéis, os seguintes valores (recebidos de pessoas físicas):

- a) indenização pela rescisão antecipada ou pelo término do contrato de locação;
- b) luvas pagas ao locador ou cedente do direito à locação;
- c) **juros de mora e quaisquer outras compensações pelo atraso no pagamento do aluguel, inclusive a atualização monetária;**
- d) valor das benfeitorias e de quaisquer melhoramentos realizados pelo locatário no bem locado, não reembolsados pelo locador;

Conclusão

De acordo com a norma citada pelo cliente através da IN nº 15/2001 da SRF, combinada com o Regulamento de Imposto de Renda, procede à tributação quando ocorrer o repasse de juros e multas ao locador no pagamento do aluguel em atraso, devendo ser considerado como rendimento tributável com base na tabela progressiva mensal na Pessoa Física e descontados na fonte quando pagos por Pessoa Jurídica a outra Pessoa Física.

Informações Complementares

Entendemos que os impactos causados no ERP serão no módulo de recebimento e financeiro, devendo considerar para base de cálculo na tributação do IR fonte, os valores de juros e multas repassados ao locador pelo locatário.



Referências

- <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/2001/in0152001>
- <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/RIR/Livro1.htm>
- <http://www.iobonlineregulatorio.com.br/pages/coreonline/coreonlineDocuments.jsf?guid=I618C441CE410E44AE040DE0A24AC4640¬a=1&tipodoc=3&esfera=FE&ls=2&index=5>
- <http://www.iobonlineregulatorio.com.br/pages/coreonline/coreonlineDocuments.jsf?guid=I618C441CE410E44AE040DE0A24AC4640¬a=1&tipodoc=3&esfera=FE&ls=2&index=6#pcirpf-0004-6>

Histórico de Alterações

| ID | Data | Versão | Descrição | Chamado |
|----|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| AM | 27/11/2013 | 1.00 | Valores de Juros e Multa recebidos em atraso decorrentes à cobrança de aluguel sujeita a tributação na composição da base de cálculo do Imposto de Renda. | TIAQAU |
| | | | | |
| | | | | |