

IRPF – Livro Caixa

A impossibilidade de dedução das despesas pagas em realização de benfeitorias no imóvel onde está instalada a Unidade

Antonio Herance Filho*

Sobre a escrituração do livro Caixa destinado à prestação de contas com o Fisco, cumpre-nos, nesta oportunidade, lembrar que, conforme artigos 75 e 76 do RIR/99, as despesas devem ser consideradas dedutíveis, sendo necessário, portanto, que sejam aprovadas pelos critérios da **natureza** e da **comprovação**, cumulativamente.

É, por conseguinte, dedutível a despesa que se insere em alguma das hipóteses trazidas pelos três incisos do art. 75, desde que não faça parte do rol de exceções de seu parágrafo único e desde que o contribuinte comprove sua veracidade por meio de documentação idônea e suficiente.

Entre tantas despesas necessárias à percepção dos rendimentos tributáveis percebidos pelos Registradores Civis das Pessoas Naturais e, também, necessárias para manutenção da fonte produtora de tais rendimentos, estão as pagas em aplicação de capital na aquisição de bens duráveis (aqueles que permanecem úteis por mais de um ano), sejam eles móveis ou imóveis.

Com efeito, os bens duráveis adquiridos pelo contribuinte (pessoa física) integram sua declaração de bens, seu patrimônio pessoal, daí a vedação de que sejam, os valores pagos, deduzidos em livro Caixa da atividade profissional por ele exercida.

No caso específico de bem imóvel, onde instalada a Unidade extrajudicial, apenas poderão ser deduzidas as despesas de manutenção, assim vistas aquelas pagas para realização de reparos e consertos.

As despesas que importam aumento do valor de mercado do imóvel, ou que prolonguem sua vida útil, são consideradas benfeitorias e, assim, não encontram lugar no livro Caixa como dedutíveis, ou seja, não se prestam a reduzir a base de cálculo do IRPF.

Logo, os valores gastos com reformas, ampliações e substituição de sistemas elétrico, hidráulico, entre outros, ainda que fartamente comprovados com documentação idônea e hábil, não poderão ser escriturados como despesas dedutíveis, sob pena de serem glosados, em procedimento de fiscalização, o que tornará possível a exigência da diferença não recolhida do imposto, acrescida, por óbvio, dos encargos moratórios pelo pagamento a destempo.

As benfeitorias realizadas em imóvel locado pelo Oficial de RCPN, contudo, podem ser deduzidas se o valor gasto com a reforma for deduzido do valor do aluguel pago no mês.

Nesse sentido, a Secretaria da Receita Federal do Brasil manifesta entendimento por meio do trabalho Perguntas e Respostas IRPF 2008 (Pergunta nº 394), *in verbis*:

BENFEITORIAS EM IMÓVEL LOCADO

394 - Qual é o tratamento tributário das despesas com benfeitorias, efetuadas pelo profissional autônomo em imóvel locado?

As despesas com benfeitorias e melhoramentos efetuadas pelo locatário profissional autônomo, que contratualmente fizerem parte como compensação pelo uso do imóvel locado, são dedutíveis no mês de seu dispêndio, como valor locativo, desde que tais gastos estejam comprovados com documentação hábil e idônea e escriturados em livro Caixa.

Que diferença faz no cálculo do imposto? Nenhuma. O contribuinte deduz o que gastou com a reforma, como valor locativo, desde que o locador concorde em compensar (reduzir) o aluguel do mês.

Mas é certo que está assim previsto, ora pois!

*O autor é advogado, especialista em Direito Tributário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, em Direito Constitucional e de Contratos pelo Centro de Extensão Universitária de São Paulo e em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Professor de Direito Tributário em cursos de pós-graduação, co-autor do livro "Escrituras Públicas – Separação, Divórcio, Inventário e Partilha Consensuais – Análise Civil, processual civil, tributária e notarial", editado pela RT, autor de vários artigos publicados em periódicos destinados a Notários e Registradores. É diretor do Grupo SERAC, colunista e co-editor das Publicações *INR* - Informativo Notarial e Registral.

herance@gruposerac.com.br