

Klein: Não há PIS, Cofins, IRPJ e CSLL sobre permuta de imóveis

21/01/2021

O entendimento judicial no sentido de que a permuta de unidades imobiliárias não pode ser objeto da exigência de PIS, Cofins, IRPJ e CSLL está se sedimentando em face das diversas decisões recentemente proferidas em favor dos contribuintes, especialmente pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região.



O posicionamento reiterado aplica-se às empresas do

ramo imobiliário optantes pela sistemática do lucro presumido.

Ou seja, as pessoas jurídicas que exerçam atividades imobiliárias de loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda e venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda podem excluir da base de cálculo dos tributos federais os valores dos imóveis recebidos em permuta.

Isso porque, de acordo com as decisões judiciais, a permuta de unidades imobiliárias é operação que não gera acréscimo patrimonial, mas apenas mera substituição de ativos, com a consequente inoccorrência do fato gerador dos tributos em questão.

Em outras palavras, não se verifica o auferimento de receita, faturamento ou lucro, isto é, o ingresso de novos recursos financeiros.

Dada a natureza desse tipo de operação, os magistrados destacam ainda que os contratos envolvendo permuta ou troca de imóveis não podem ser equiparados, para efeitos tributários, ao contrato de compra e venda.

Desse modo, resta invalidado o entendimento consignado no Parecer Normativo COSIT nº 9/14 da Receita Federal, que, pautado no artigo 533 do Código Civil, reputa que a permuta equivale a duas operações simultâneas de compra e venda que devem ser submetidas à tributação, sob pena de autuação pelos auditores fiscais.



Assim, o artigo 533 do Código Civil deve ser interpretado de forma objetiva, a significar simplesmente que, no âmbito civil, a troca e a compra e venda serão disciplinadas basicamente pelas mesmas normas e, no que houver compatibilidade, nada mais.

Nesse contexto, cabe considerar que a alienação do imóvel recebido em permuta constituirá uma verdadeira operação de compra e venda que deverá ser ordinariamente tributada. Logo, caso a permuta também seja tributada, como pretende a Receita Federal, ocorrerá uma dupla tributação dos valores, o que é repudiado pelo ordenamento jurídico pátrio.

Portanto, tão somente a torna eventualmente auferida em operação de permuta está sujeita à tributação. O valor do imóvel recebido, discriminado no instrumento representativo da operação, não deve integrar a base de cálculo do PIS, da Cofins, do IRPJ e da CSLL.

A posição adotada pelo Judiciário atende ao princípio constitucional da capacidade contributiva, na medida em que o valor do imóvel recebido em permuta não traduz riqueza nova no patrimônio do contribuinte, caráter de que se reveste apenas a eventual torna.

Em face do entendimento judicial consolidado, o cenário é favorável para que as empresas do ramo imobiliário optantes pelo lucro presumido ingressem com medida judicial para excluir da base de cálculo dos tributos federais os valores dos imóveis recebidos em permuta e para reaver os valores pagos indevidamente nos últimos cinco anos, via restituição ou compensação, e, inclusive, para suspender a exigibilidade dos tributos já no curso do processo, mediante decisão liminar ou depósito judicial.

Contudo, pertine alertar que, como não há tema repetitivo ou de repercussão geral sobre a matéria, deixar de tributar a permuta por iniciativa própria, sem autorização judicial, é medida de risco, ficando o contribuinte sujeito à autuação pela Receita Federal, com a cobrança de PIS, Cofins, IRPJ e CSLL, de multa de 75% e de juros.

Devem os contribuintes, pois, atuar de forma prudente, recorrendo ao Judiciário para fins de obtenção da redução da carga fiscal e da recuperação de valores.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jan-21/klein-nao-pis-cofins-irpj-csll-permuta-imoveis/>