

Opinião: A Receita e a tributação na alienação de imóveis

21/07/2021

Recentemente, a Receita Federal emitiu a Solução de Consulta nº 07/2021, alterando substancialmente o seu entendimento sobre a tributação quando da venda de imóveis por empresas que apuram o lucro pela sistemática do lucro presumido.



Em resumo, muitas empresas imobiliárias adquirem

imóveis para posterior revenda, porém mantêm-nos alugados em um primeiro momento, durante o qual ficam classificados contabilmente no ativo imobilizado, em atendimento à normatização contábil.

No passado, a Receita entendia que a tributação da eventual venda desses imóveis deveria ser tributada pela sistemática de ganho de capital — isto é, aplicação da alíquota de 34% de Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) sobre o montante total do ganho de capital (receita não operacional).

No entanto, a acima referida solução de consulta entendeu que a receita auferida em decorrência da venda de imóveis, quando realizada por empresas que possuem essa atividade econômica e são optantes pela sistemática do lucro presumido, deve ser submetida aos percentuais de presunção de 8% para o IRPJ e de 12% para a CSLL (resultando, em regra, em uma tributação bastante inferior).

A sistemática de apuração pelo lucro presumido, como o próprio nome já diz, presume o lucro auferido por uma empresa. Assim, a base de cálculo prevista na respectiva legislação engloba a receita bruta auferida pelo contribuinte e o percentual de presunção será aplicado de acordo com a atividade econômica exercida pela empresa.

A legislação determina como receita bruta, entre outras, as receitas auferidas decorrentes da atividade ou objeto social da pessoa jurídica.

Na análise em questão, consta no objeto social da empresa contribuinte a locação de bens imóveis próprios, bem como a compra e venda de imóveis. Desse modo, a Receita Federal entendeu que o fato de o imóvel estar contabilizado em conta de ativo não circulante (imobilizado ou investimento), e não na conta de estoque, não impede a aplicação do percentual de presunção, tendo em vista a atividade econômica realizada pela empresa.

Todavia, é importante rememorar que em momento distinto a Receita Federal do Brasil já se manifestou de modo contrário.

Em 2018, foi emitida a Solução de Consulta nº 251, na qual as autoridades fiscais consideraram que o lucro na venda de bens imóveis que foram originalmente contabilizados no ativo imobilizado deveria ser submetido à tributação do ganho de capital, aplicando-se a alíquota de 34% (25% de IRPJ e 9% de CSLL).

Erroneamente, nesse caso, as autoridades entenderam que o percentual do lucro presumido somente seria aplicado no caso de venda de imóveis construídos ou adquiridos desde o início com finalidade de revenda. Essa interpretação foi baseada no artigo referente à receita financeira, e não à receita bruta.

A receita financeira, de um modo geral, se refere às receitas auferidas de investimentos e aplicações financeiras, enquanto a receita bruta possui relação com a atividade econômica realizada pela empresa.

No entanto, a legislação do lucro presumido é clara ao determinar que a base de cálculo do lucro presumido será, entre outras, a receita bruta auferida decorrente da atividade econômica exercida pela empresa.

Desse modo, a recente Solução de Consulta nº 07/2021 é um reparo do entendimento anteriormente firmado pela Receita Federal, a fim de que seja aplicada a legislação correta.

Além disso, é de extrema valia que a Receita reconheça que a formalidade de alguns eventos contábeis não seja estanque. Levar em consideração o fluxo econômico da atividade e as mudanças que podem ocorrer a depender do que o contribuinte deseja para aquele momento, é reconhecer o dinamismo do mercado e ajustar, até onde possível, o direito tributário à realidade das empresas.

Seja para reconhecer que muitas vezes a empresa realiza a locação do imóvel para reaver parte do investimento e apenas posteriormente vender, seja porque o imóvel de alto valor demora para ser vendido e, até então, a empresa realiza a locação do bem imóvel.

Independentemente da razão econômica adotada pela empresa, não há motivos para penalizar o contribuinte que realiza o registro contábil para fins de locação do bem e, posteriormente, reclassifica contabilmente o bem imóvel para a sua venda.

Não obstante ao acima, os requisitos abaixo devem ser observados: 1) discriminação do objeto social (locação e venda de bens imóveis); 2) a correta apuração e classificação contábil; e 3) que o imóvel não tenha sido destinado à manutenção das atividades da pessoa jurídica ou exercidos com tais finalidades (por exemplo: sede da empresa), seja por rendimentos estranhos ao objeto



social da empresa ou até mesmo a manutenção do imóvel para sua valorização (item 30 da Solução de Consulta nº 07/21).

Importante que seja analisada a documentação do caso concreto de cada contribuinte para verificação da possibilidade de submeter a receita decorrente das atividades imobiliárias de locação e compra e venda de bem imóvel aos percentuais de presunção do lucro presumido.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jul-21/opinio-receita-tributacao-alienacao-imoveis/>