Valor ECONÔMICO | Legislação

Receita altera entendimento e reduz tributação para o setor imobiliário

Órgão publica solução de consulta sobre venda de imóvel anteriormente alugado

Por Adriana Aguiar — De São Paulo

05/04/2021 05h01 · Atualizado há uma hora





Advogada Vivian Casanova: do ponto de vista fiscal, a mudança é significativa — Foto: Divulgação

Empresas do setor imobiliário poderão pagar menos Imposto de Renda (IRPJ) e CSLL na venda de imóveis anteriormente alugados, desde que estejam no regime do lucro presumido. A Receita Federal mudou recentemente seu entendimento sobre o assunto e deixou de tributar a operação como ganho de capital. A decisão está na Solução de Consulta nº 7, editada pela Coordenação-Geral de Tributação (Cosit).

A Receita Federal passou a considerar o resultado desse tipo de operação como receita bruta, desde que a atividade de locação faça parte do objeto social da empresa. Nesse caso, tributa-se com base nas alíquotas de presunção do lucro presumido, que são de 8% para o IRPJ e de 12% para a CSLL.

Até então, costumava-se tratar como ganho de capital a receita decorrente da alienação de bens do ativo imobilizado (não circulante) - ainda que reclassificados para o ativo circulante com a intenção de venda. Uma situação quase sempre mais onerosa, de acordo com advogados. A Receita exigia 25% Imposto de Renda e 9% de CSLL sobre a diferença entre o custo de aquisição e o preço de comercialização.

O tema é importante para o setor imobiliário. É comum esse tipo de operação, principalmente em época de crise. Foi o que ocorreu, por exemplo, em 2008. Incorporadoras acabaram alugando unidades não comercializadas e depois, com a retomada do mercado, decidiram colocá-las à venda, segundo o advogado Rodrigo Dias, membro do Conselho Jurídico do Secovi-SP.

A discussão, afirma Dias, envolve também a locação de terreno para estacionamento, até o lançamento do empreendimento e venda posterior das unidades. Para ele, a solução de consulta traz mais segurança para o setor. "Era um tema que trazia dúvidas e muita preocupação", diz. Ele acrescenta, porém, que nem sempre essa alteração na forma de tributar vai gerar economia. "Vai depender da operação."

Luís Rodrigo Almeida, sócio do Dib Almeida Laguna Manssur, lembra que essa questão também interessa a holdings familiares ou empresas que têm um ramo imobiliário e se desfazem de imóveis que não utilizam mais no negócio. "Esse assunto é de recorrência semanal. Os clientes têm muitas dúvidas com relação à tributação. Alguns desistiam de vender pela tributação absurda", afirma.

Do ponto de vista fiscal, a mudança é significativa, de acordo com a advogada Vivian Casanova, sócia de direito tributário do BMA Advogados. A fiscalização da Receita Federal, acrescenta, vinha autuando empresas que não apuravam essas vendas como ganho de capital. "O entendimento que existia até então era de que a mera reclassificação contábil do ativo não circulante para o ativo circulante não modificaria a tributação como ganho de capital."

Para ela, houve uma mudança significativa no entendimento da Receita. O órgão passou a considerar, afirma, que a receita decorrente da alienação de

um imóvel, ainda que esteja temporariamente registrado no ativo não circulante, compõe o resultado operacional e a receita bruta, independentemente de reclassificação contábil. “Com isso, a tendência é que não haja mais autuação e que a jurisprudência do Carf [Conselho Administrativo de Recursos Fiscais] seja pacificada de forma favorável aos contribuintes.”

De acordo com o advogado Thiago Laguna, sócio da área tributária do Dib Almeida Laguna Manssur, existia divergência nos julgados do Carf sobre o tema. Em um caso analisado em julho de 2017 pela 3ª Câmara, da 2ª Turma Ordinária, da 1ª Seção, os conselheiros entenderam que a venda desses imóveis estava sujeita à apuração de ganho de capital (acórdão nº **1302-002-327**). Já em 2018, a 1ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais julgou de acordo com o novo entendimento da Receita (acórdão nº 1301-003.022).

A nova interpretação está mais de acordo com a realidade do mercado e com as normas contábeis vigentes, afirma o advogado Thiago Marigo de Castro, sócio da equipe tributária do Freitas Leite Advogados. “Esse assunto era quase um tabu na Receita Federal e, pela primeira vez, admitiram que as empresas podem sim vender seus imóveis que já estiveram em seu ativo imobilizado, sem que isso represente ganho de capital”, diz.

A solução de consulta, contudo, afirma Rodrigo Dias, do Secovi-SP, traz uma exceção que ainda preocupa as empresas. Trata-se da venda de sede de empresa. Nesse caso, segundo o órgão, a operação deve ser tributada como ganho de capital. Para o advogado, porém, não há impedimento legal para que uma empresa de eventos, por exemplo, com atividades paralisadas em decorrência da pandemia, possa mudar seu objeto social para abranger compra e venda de imóveis e possa comercializar um bem dentro das novas regras para tributação. “Não faz o menor sentido que se tribute como ganho de capital.”

O texto ainda faz a ressalva de que a pessoa jurídica que tem como objeto a exploração da atividade imobiliária está sujeita à incidência cumulativa de PIS e Cofins, mediante a aplicação das alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente, em relação à receita bruta auferida com a venda de imóveis próprios, mesmo na hipótese de os bens já terem sido utilizados para locação a terceiros. "É importante lembrar que estão sujeitas a essa tributação", diz Vivian Casanova.

Conteúdo Publicitário

Links patrocinados **por taboola**

LINK PATROCINADO

Você sabe definir o salário de uma vaga?

CATHO EMPRESAS

LINK PATROCINADO

Goiânia: Limite de até 5mil pré aprovado - sem SPC e Serasa

PAGBANK

LINK PATROCINADO

Mantenha a eficiência que o campo exige

MERCEDES-BENZ PEÇAS E SERVIÇOS

LINK PATROCINADO

Cartão sem consulta com limite de até R$50.000

PAGBANK

LINK PATROCINADO

Carros que são vendidos a preço de banana, confira.

PT TG CENTRO AUTOMOTIVO

LINK PATROCINADO

Sapatilha especial a prova d'água é a melhor opção para não machucar os pés ou queimá-los na areia

MOSALI

Conteúdo Publicitário

VALOR INVESTE

Live: Balanço de março, e o que virá em abril

VALOR INVESTE

Minério e petróleo fecham trimestre em alta e preços devem se manter

VALOR INVESTE

Remédios já ficaram 8% mais caros em 2021; novo reajuste está valendo

COMENTÁRIOS

Mais do Valor **Econômico**

Vendas à Zona Franca geram créditos de PIS e Cofins

Entendimento é da 2ª Vara Federal de Araraquara (SP) e beneficia a Sertão Alimentos



05/04/2021 05:01 — Em Legislação

Advogados creem em aval do STF para anular condenações de Lula

Advogados entrevistados na “Live do Valor” descartam que Lula possa voltar a ficar inelegível



05/04/2021 05:01 — Em Legislação

Destaques

05/04/2021 05:01 — Em Legislação

Cenário da recuperação judicial ficou pior

As vantagens concedidas ao Fisco estão fundamentadas na ideia de que a recuperação é privilégio que deve ser restrito

05/04/2021 05:01 — Em Legislação

Com investidor institucional, bitcoin vive uma nova onda de valorização

Valor do ativo digital tem reagido a noticiário de investimento por empresas



05/04/2021 05:01 — Em Finanças

Destaques



05/04/2021 05:01 — Em Finanças

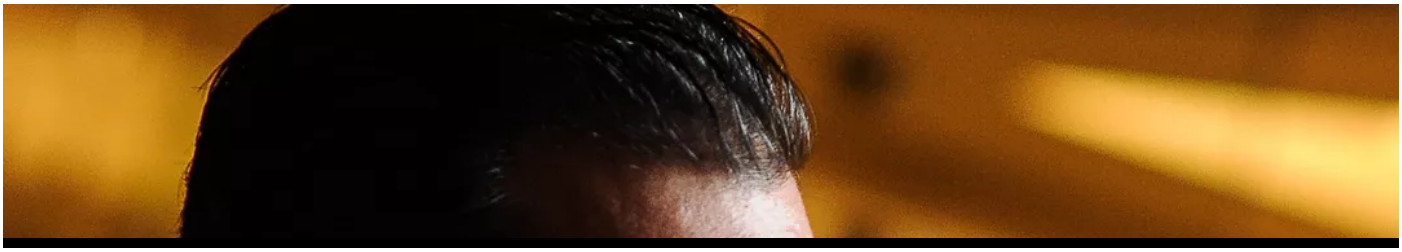
Tópico ambiental se torna um dos pilares de planejamento chinês

Uma desaceleração da economia chinesa, com impacto nos negócios globais com ações e commodities, é algo para o qual se deve estar preparado

05/04/2021 05:01 — Em Finanças

Ciclo de commodities deve beneficiar novos setores

Com agenda verde, demanda da China favorece segmentos diferentes



05/04/2021 05:01 — Em Finanças

VEJA MAIS