Informe Publicitário

COLUNA SECOVI

Jornalista Responsável: Maria Silvia Carneiro - MTb - 19.466 | Ano 39 | Nº 2032 | 16 de junho de 2021

Lucro presumido e tributação na venda de imóveis por empresas

Nos últimos anos, ganhou relevância no setor imobiliário a possibilidade de empresas alterarem a destinação dos imóveis detidos para locação ou para venda.

Com a crise dos distratos, diversas empresas, que possuíam imóveis em estoque para venda, tomaram a decisão alugá-los e, posteriormente, vendê-los. E, durante a pandemia por covid-19, parte das que tinham imóveis para uso ou locação, resolveram colocá-los à venda.

O problema é que a Receita Federal (RFB) entendia que, se um imóvel de uma empresa tivesse sido anteriormente destinado à locação, sua venda deveria ser tributada com base no ganho de capital, ainda que ela tivesse em seu objetivo social a realização de compra e venda de imóveis.

No caso de uma empresa optante pelo lucro presumido, ao invés da tributação de, no máximo, 6,73% sobre a receita, teríamos uma tributação de 34% sobre o ganho de capital.

No âmbito do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), há decisões que também determinavam a tributação pelo ganho de capital. Mas, a partir de 2014, encontramos decisões favoráveis aos contribuintes.

Em 2021, a RFB emitiu novo entendimento (SC Cosit nº 7), afirmando que as receitas decorrentes da operação de venda de imóvel, desde que a atividade de compra e venda conste do objeto social da empresa, compõem o resultado operacional e estão sujeitas à base presumida de tributação, ainda que o imóvel tenha sido utilizado anteriormente para locação.

Esse posicionamento traz maior segurança jurídica ao setor imobiliário. Contudo, ainda paira incerteza em relação ao trecho da solução de consulta que menciona que o "imóvel que seja ou tenha sido utilizado como sede da pessoa jurídica caracteriza-se como ativo imobilizado e, portanto, o resultado positivo obtido com a sua alienação representará ganho de capital".

É preciso lembrar que a atividade imobiliária de locação, compra e venda de imóveis pode ser exercida independentemente de qualquer autorização estatal.



A decisão de empreender no ramo imobiliário e como destinar seu próprio patrimônio não cabe ao fisco, mas sim ao contribuinte

Rodrigo Dias*

Essa foi a posição da RFB na SC Cosit nº 254/14 ao pontuar que: "é legítimo concluir que, no processo de organização que abrange a inclusão das atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos e compra e venda de imóveis próprios e de terceiros, a pessoa jurídica poderá definir quais bens integram o seu estoque para venda, tanto aqueles adquiridos com o propósito negocial de venda, quanto aos bens previamente integrantes de seu patrimônio, para os quais há decisão de redirecioná-los ao comércio".

Nesse sentido, não parece ser correto sustentar que a destinação inaugural de um imóvel confira-lhe tratamento tributário eterno. Interessa saber se a empresa atendeu aos requisitos legais para realizar a atividade imobiliária. E assim, no âmbito do lucro presumido, se uma empresa, que tenha em seu objeto social a atividade de compra e venda de bens imóveis, realizar a venda de um imóvel, ainda que tenha sido sua sede, a receita auferida dever ser entendida como operacional e, portanto, sujeita às regras de presunção do lucro.

O fato de um imóvel ter um dia sido utilizado como sede não deve ser fator para o tratamento definitivo de sua tributação. Afinal, a decisão de empreender no ramo imobiliário e como destinar seu próprio patrimônio não cabe ao fisco, mas sim ao contribuinte.

Membro do Conselho Jurídico do Secovi-SP e sócio fundador da VDB Advogados