

Cosit publica nova solução de consulta e reduz tributação para o setor imobiliário

05.04.2021 2 minutos de leitura

Autores

Vivian Casanova

Áreas relacionadas

Tributário

Assuntos

Tributário Vivian Casanova IRPJ

Com a nova Solução de Consulta nº 7, editada pela Coordenação-Geral de Tributação (Cosit), empresas do setor imobiliários 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 mudou seu entendimento sobre o tema e 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. Neste caso, a tributação da operação poderá ser feita com base nas alíquotas do lucro presumido.

Antes do novo entendimento, a venda de imóveis anteriormente alugados costumava ser tratada como ganho de capital, o que deixava a tributação consideravelmente mais alta. A Receita exigia 25% de Imposto de Renda e 9% de CSLL sobre a diferença entre o custo de aquisição e o preço de comercialização.

A convite do Valor Econômico, nossa sócia Vivian Casanova da área Tributária deixou sua análise sobre o tema. Segundo a advogada, a mudança é significativa do ponto de vista fiscal.

De acordo com a nossa especialista, a fiscalização da Receita Federal 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”*, afirma.

Para ela, houve uma mudança significativa no entendimento da Receita. O órgão passou a considerar que o valor 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 Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (Carf) seja pacificada de forma favorável aos contribuintes”*, completa.

No entanto, a Solução de Consulta ainda traz algumas exceções que merecem atenção, uma delas trata-se da venda de sede de empresa. Nesta circunstância, segundo o órgão, a operação deve ser tributada como ganho de capital.

O texto também ressalva 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”,* ressalta Vivian.

[Clique aqui](#) e confira a entrevista na íntegra.

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Vivian Casanova