

Aplicação Temas 630 e 684 STF – PIS/COFINS sobre locação bens móveis e imóveis

Edição #83 18.06.2024 3 minutos de leitura

Autores

Cristiana Moreira

Vivian Casanova

Carolina Andrade

Assuntos

Tributário Imobiliário BMA

Review STF

Recentemente, o STF julgou em conjunto os REs nº 599.658 e 659.412 sob o regime da repercussão geral (**Temas 630 e 684**, respectivamente), tendo fixado a tese de que *“é constitucional a incidência do PIS/COFINS sobre as receitas de bens móveis ou imóveis, quando constituir a atividade empresarial do contribuinte, considerando que o resultado econômico dessa operação coincide com o conceito de faturamento ou receita bruta, tomados como a soma das receitas oriundas do exercício das atividades empresariais (art. 195, I, da CF/88)”*.

A princípio, os impactos desta decisão poderiam ser alarmantes para as empresas do setor imobiliário, que atuam com a locação de bens imóveis.

No entanto, para entender se ela produz algum efeito prático para essas empresas, deve ser analisado o aspecto temporal abrangido nesses casos e analisada pelo STF.

A ANÁLISE FEITA PELO STF

No caso do RE nº 599.658, a ação foi ajuizada durante a vigência da Medida Provisória nº 1.212/1995, enquanto, no caso do RE nº 659.412, a ação foi ajuizada em fevereiro de 2005, sob a regulação da Lei nº 9.718/1998, na redação vigente à época.

Portanto, os dispositivos questionados nas referidas ações tratavam especificamente da base de cálculo do PIS/COFINS cumulativos, a qual correspondia ao faturamento das pessoas jurídicas de direito privado, assim entendida a sua receita bruta.

No julgamento desses casos, portanto, coube ao STF analisar **(a)** se as receitas auferidas pelas empresas com a locação de bens móveis ou imóveis integravam o conceito de receita bruta a ensejar a incidência do PIS/COFINS cumulativos; e **(b)** se seria relevante o fato de a atividade locatícia ser atividade “típica” dos contribuintes ou se seria necessário estar formalmente prevista em seu objeto social.

Por maioria de votos, nos termos do voto do Ministro Relator Alexandre de Moraes, prevaleceu o entendimento no sentido de que, se uma pessoa jurídica desenvolve a atividade de locação de bens móveis ou imóveis de forma regular, esta é uma atividade “típica”, e as receitas dela oriundas enquadram-se no conceito de receita bruta, para fins da incidência do PIS/COFINS cumulativos. Isto porque, segundo entendimento do STF, mesmo antes da Emenda Constitucional nº 20/1998, tal conceito já abrangia

todas as receitas oriundas das atividades desenvolvidas pelas empresas, previstas ou não em seu objeto social, não se limitando, assim, às receitas decorrentes da venda de mercadorias e da prestação de serviços.

Destaca-se a limitação material desse entendimento apenas para o PIS/COFINS cumulativos, bem como a limitação temporal, dado que, a partir da Lei nº 12.973/2014, verificou-se a ampliação do conceito de receita bruta, que passou expressamente a compreender, além do produto da venda de bens e da prestação de serviços em geral, as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica.

Portanto, na prática, a decisão do STF não trouxe uma mudança efetiva para as empresas que atuam no setor imobiliário, as quais, a partir da vigência da Lei nº 12.973/2014, já deveriam submeter as receitas decorrentes da locação de bens imóveis à incidência do PIS/COFINS.

>>> Este conteúdo faz parte da BMA Review #83. [Clique aqui e leia outros artigos.](#)

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Cristiana Moreira



Vivian Casanova



Carolina Andrade