

**O Lucro Presumido e a
Permuta, no âmbito da
Incorporação Imobiliária,
sob o ponto de vista do
Incorporador**



O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador



PN 9/14 - CONCLUSÕES:

1. Na operação de permuta imobiliária, sem torna, de imóvel por unidades a construir, celebrada por Incorporadora optante pela tributação do imposto de renda com base no regime do lucro presumido, há a incidência de tributação?

1.1 Sim. O recebimento do imóvel como contrapartida das unidades futuras é considerado Receita Bruta (art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/77, com a redação da Lei 12.973/14) e essa Receita, portanto, deve ser tributada de acordo com as regras aplicáveis ao regime do lucro presumido.



O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador



PN 9/14 - CONCLUSÕES:

2. Em que momento se verifica a apropriação dessa Receita?

2.1. **Opção pelo regime de caixa:** A apropriação da Receita se dá no momento em que a Incorporadora recebe o imóvel em contrapartida às unidades do empreendimento.

2.2 **Opção pelo regime de competência:** A apropriação da Receita se dá por ocasião da celebração da permuta, inclusive sob a forma de promessa.



O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

PN 9/14 - CONCLUSÕES:

3. Qual o valor dessa Receita?

3.1 O valor da Receita deve ser o valor do bem imóvel recebido em permuta.

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

PN 9/14 - CONCLUSÕES:

4. Quais os tributos que incidem sobre essa Receita e quais as suas alíquotas?

<u>Tributo</u>	<u>Base de Cálculo</u>	<u>Alíquota</u>	<u>Carga sobre a Receita</u>
IRPJ	8% da Receita Bruta	25% (15% + 10%*)	2%
CSLL	12% da Receita Bruta	9%	1,08%
PIS	Receita Bruta	0,65%	0,65%
COFINS	Receita Bruta	3%	3%
Total			6,73%

*Sem o adicional, a alíquota do IRPJ é de 15%, implicando em uma carga final sobre a receita de 5,93%. O adicional incide sempre que o lucro auferido exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20 mil pelo número de meses do respectivo período de apuração (art. 3º, §1º da Lei 9.249/95 com a redação dada pela Lei 9.430/96)

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Artigo 12 do Decreto no. 1.598/77, com a redação da 12.973/14:

Art. 12. A receita bruta compreende:

I - o produto da venda de bens nas operações de conta própria;

II - (...);

III - (...); e

IV - as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica não compreendidas nos incisos I a III.

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Artigo 30 da Lei 8.981/95:

*Art. 30. As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, **deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas.** (grifamos)*



O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Decisões do STF:

Recurso. Extraordinário. COFINS. Locação de bens Imóveis. Incidência. Agravo regimental improvido. O conceito de receita bruta sujeita à exação tributária envolve, não só aquela decorrente da venda de mercadorias e da prestação de serviços, mas a soma das receitas oriundas do exercício das atividades empresariais. (RE 346.084-PR, Relator Min. Ilmar Galvão; RE 357.950-RS, RE 358.274-RS e RE 390-840-MG – relator Min. Marco Aurélio, e Agr. Reg. no Rextra 371.258-6-SP, relator Min. Cezar Peluso)

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Decisões do STF: (continuação)

O SR. MINISTRO GARCIA VIEIRA (RELATOR): - Sr. Presidente: - Não há no acórdão embargado nenhuma obscuridade, contradição ou omissão. Depreende-se de seu voto condutor de minha autoria que a COFINS incidirá sobre o faturamento mensal, assim considerado a receita bruta das vendas de mercadorias, de mercadorias e serviços e de serviço de qualquer natureza (Lei Complementar nº 70/91, artigo 2º) e incide sobre as atividades da embargante: indústria da construção civil, administração e conservação de prédio, incorporação imobiliária, compra, venda, permuta e locação de imóveis, intermediação em operações imobiliárias e projetos de planejamento de engenharia civil. Estas atividades estão sujeitas a CONFINS porque caracterizam a compra e venda de mercadorias, em sentido amplo, como o empregou o legislador.

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Decisões do STJ:

*“Esta Corte tem entendido que as receitas decorrentes de atividade de comercialização, administração, incorporação, permuta, locação de bens imóveis sujeitam-se à incidência da COFINS, **por integrarem esses valores o faturamento da empresa, compreendido como o resultado econômico da atividade empresarial exercida.**” (grifamos - Ag Reg no AREsp 367055)*

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Decisões do STJ (continuação):

“PROCESSUAL CIVIL – AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC – TRIBUTÁRIO – CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA INCIDENTE SOBRE COMERCIALIZAÇÃO DE PRODUÇÃO RURAL – ARTS. 25, I E 30 DA LEI N. 8.212/91 – CONTRATO DE PERMUTA – MODALIDADE DE COMÉRCIO – INCIDÊNCIA.

*1. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido. 2. Cuida-se de ação mandamental impetrada com vistas à declaração da inexigibilidade da contribuição previdenciária sobre a comercialização de produtos rurais **advindos de contratos de permuta**, nos quais há o fornecimento, pela impetrante, **de insumos à lavoura em troca do recebimento de arroz em casca dos agricultores**. 3. Nos termos dos artigos 25, inciso I e 30 da Lei n. 8.212/91, a contribuição previdenciária **incide sobre a receita bruta proveniente de comercialização da produção rural e a permuta é modalidade de comércio cuja receita bruta é estimada**, de modo que deve incidir referida contribuição com base nos dispositivos citados. Recurso especial improvido.” (grifos nossos - Resp 721.722 – RS)*



O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Questões merecem destaque:

1º. Se o bem imóvel recebido em permuta configura receita bruta, porque nas operações desse tipo, celebradas por incorporadoras optantes do lucro real, sob o manto da IN 107/88, não há a incidência do IRPJ e CSLL?

Artigo 2.1.1 da IN 107/88:

2.1.1 No caso de permuta sem pagamento de torna, as permutantes não terão resultado a apurar, uma vez que cada pessoa jurídica atribuirá ao bem que receber o mesmo valor contábil do bem baixado em sua escrituração.

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Questões merecem destaque:

1º. Se o bem imóvel recebido em permuta configura receita bruta, porque nas operações desse tipo, celebradas por incorporadoras optantes do lucro real, não há a incidência do IRPJ e CSLL? (continuação)

3º. do artigo 27 do Decreto 1.598/77, com a redação dada pela 12.973/14:

§ 3º Na hipótese de operações de permuta envolvendo unidades imobiliárias, a parcela do lucro bruto decorrente da avaliação a valor justo das unidades permutadas será computada na determinação do lucro real pelas pessoas jurídicas permutantes, quando o imóvel recebido em permuta for alienado, inclusive como parte integrante do custo de outras unidades imobiliárias ou realizado a qualquer título, ou quando, a qualquer tempo, for classificada no ativo não circulante investimentos ou imobilizado.

§ 4º O disposto no § 3º será disciplinado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Questões merecem destaque:

2º. Por qual razão as regras da IN 107/88 não se aplicam às incorporadoras optantes da apuração do lucro pelo regime do lucro presumido?

Artigo 15 da Lei 9.429/95:

“Art. 15. A base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida mensalmente, observado o disposto no art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, sem prejuízo do disposto nos arts. 30, 32, 34 e 35 da Lei no 8.981, de 20 de janeiro de 1995”

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

1. BEM IMÓVEL RECEBIDO EM PERMUTA CONFIGURA RECEITA BRUTA

Questões merecem destaque:

2º. Por qual razão as regras da IN 107/88 não se aplicam às incorporadoras optantes da apuração do lucro pelo regime do lucro presumido? (continuação)

*Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ Ano calendário: 2003 Ementa: LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. RECEITA BRUTA. DAÇÃO EM PAGAMENTO/PERMUTA OU TROCA DE IMÓVEIS. Para fins do disposto no artigo do 224 do RIR/99, as pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados a venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, tributadas com base no lucro presumido deverão considerar como receita bruta o montante recebido, a qualquer título, relativo As unidades imobiliárias vendidas. **No regime do lucro presumido tributa-se a receita bruta sem dedução de custos e despesas.** Não é possível à empresa optante pelo lucro presumido adotar procedimento com as vantagens a que teria direito pelo lucro real, mesclando os regimes de apuração. **A sistemática do lucro presumido tem como base uma presunção de lucro, calculada pela aplicação de um percentual sobre a receita.** Assim, deve-se entender que a receita bruta a ser considerada para fins de tributação com base no lucro presumido é a soma do preço do imóvel recebido a qualquer título (dinheiro, cheque, dação em pagamento, permuta ou troca de imóveis etc.) com o eventual valor em dinheiro recebido. (Recurso nº 11080.102817/2003-46 - grifamos)*

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

2. O VALOR DO BEM DEVE SER O DE MERCADO

*“LUCRO PRESUMIDO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PERMUTA DE IMÓVEIS SEM TORNA. RECEITA BRUTA. Na permuta sem torna de terreno por imóveis que irá construir, a empresa, optante pelo lucro presumido, que se dedica a compra e venda, permuta, desmembramento, incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias, deve incluir na base de cálculo do IRPJ, no período em que houve a negociação e, conseqüentemente, o recebimento do terreno, **o valor do terreno, assim considerado o que seria esperado em negociações no mercado de compra e venda.** DISPOSITIVOS LEGAIS: artigos 224, 518, 519 e 994 do Decreto nº 3.000, de 1999 (RIR/99); art. 1º da IN SRF nº 104, de 1998; IN SRF nº 107/88, subitens 2.1.1 e 3.1.1. SANDRO LUIZ DE AGUILAR - Chefe da Divisão” (Processo de Consulta nº 134/10 da Superintendência Regional da Receita Federal - SRRF / 6a. Região Fiscal - grifamos)*

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

2. O VALOR DO BEM DEVE SER O DE MERCADO (**continuação**):

“Solução de Divergência nº 5 de 9 de dezembro de 2010 Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica – IRPJ. Ementa: Lucro Presumido. Permuta de Imóveis. Receita Bruta. Na operação de permuta de imóveis sem recebimento de torna, realizada por pessoa jurídica tributada pelo IRPJ com base no lucro presumido, dedicada à atividade imobiliária, constitui receita bruta o preço do imóvel recebido em permuta. Dispositivos Legais: art. 533 da Lei 10.406/02 (Código Civil); art. 224, 518 e 519 do Decreto nº 300/99”

O Lucro Presumido e a Permuta, no âmbito da Incorporação Imobiliária, sob o ponto de vista do Incorporador

3. MOMENTO DA VERIFICAÇÃO DA RECEITA BRUTA

A Secretaria da Receita Federal expediu a Solução de Divergência de nº 37, que assim concluiu, quanto ao momento de apuração da Receita Bruta, pelas empresas optantes do lucro presumido, pelo regime de caixa e pelo regime de competência:

Regime de Caixa: *a pessoa jurídica incorporadora de imóveis, optante pela tributação do imposto de renda com base no lucro presumido segundo o regime de caixa, reconhecerá a receita de venda de unidades imobiliárias na medida do seu recebimento, independentemente da conclusão ou entrega da unidade (Solução de Divergência de nº 37/13, item 23, fls. 20).*

Regime de Competência: *a pessoa jurídica incorporadora de imóveis optante pela tributação do imposto de renda com base no lucro presumido segundo o regime de competência, reconhecerá a receita de venda de unidades imobiliárias no momento da efetivação do contrato da operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso. (Solução de Divergência de nº 37/13, item 23, fls. 20)*