

Permuta de imóveis é ganho de capital, decide Carf

A permuta de bens imóveis feita por empresas do ramo imobiliário deve ser tributada como ganho de capital, e não resultado da operação. A decisão, por voto de qualidade, é da 4ª Câmara do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (Carf).

Divulgação



Carf decide que permuta de bens entre imobiliárias é ganho de capital.
Reprodução

"Nas empresas que adotem o regime do lucro presumido, o valor do bem alienado em forma de permuta deve ser tratado como receita e oferecido à tributação", diz o acórdão.

O tributarista **Fábio Calcini**, do Brasil Salomão e Matthes Advocacia, explica que a decisão segue o entendimento da Receita Federal. No entanto, para ele, há equívoco nessa conclusão, pois desvia da noção de permuta. Ele explica que a permuta, embora possa se assemelhar aos contratos como de compra e venda, com este não se confunde.

Calcini lembra lição de Pontes de Miranda, que afirma que a permuta não tem preço. Segundo Pontes de Miranda, a permuta é uma troca que não deixa de ser troca se a contraprestação é outra coisa mais um valor em dinheiro.

"Este negócio jurídico lícito de simples troca não reúne os requisitos que, em nosso juízo, configurar hipótese de ganho de capital – renda – ou mesmo receita auferida", explica Calcini. Isto porque, complementa o tributarista, enquanto simples troca, não é possível sustentar que houve uma renda efetiva, real e incondicional.

Outra questão analisar pelo Carf na mesma decisão e destaca por Calcini diz respeito à formação de sociedade de propósito específico para uma incorporação não realizar a obra e revender o imóvel.

De acordo com a decisão, nessa hipótese, a receita recebida da alienação do imóvel deve ser classificada como operacional, mesmo que não haja edificações no imóvel alienado. Com isso, a tributação do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) deve ser de 8%.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

Date Created

22/06/2018