



Zauli: STJ confirma não tributação de permutas imobiliárias

Muito difundido no ramo da incorporação imobiliária, o regime de tributação por lucro presumido vem sendo objeto de questionamentos na esfera judicial por causa do entendimento da Receita Federal em tributar operações de permutas imobiliárias.

Conceitua-se lucro presumido como uma forma de tributação simplificada para determinação da base de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Basicamente, a sistemática consiste em estimar o lucro da pessoa jurídica a partir de sua receita bruta e outras receitas sujeitas à tributação.

Destaca-se que a referida modalidade de tributação possui natureza facultativa, cabendo tal escolha ao empreendedor, o que na maioria das vezes ocorre, tendo em vista seu menor valor de alíquota.

Em incorporações imobiliárias é corriqueira a existência de permutas imobiliárias entre o proprietário de terreno que servirá para construção do empreendimento e unidades futuras que serão viabilizadas pela empreiteira.

Não havendo diferença de valor entre o terreno e as unidades objetos da permuta, ocorrerá a situação denominada de permuta sem torna, ou seja, a operação não envolverá transferência de receitas, mas, apenas, uma substituição de ativos.

Ocorre que, em que pese não envolver transferência de receitas, utilizando a norma prevista no artigo 533 do Código Civil, como também artigo 221 do Código Comercial (legislação já revogada), o Fisco equipara a permuta imobiliária sem torna aos contratos de compra e venda.

Com a referida equiparação, a Receita Federal sustenta estar diante de situação idêntica aos contratos de compra e venda, o que justificaria a incidência de IRPJ e CSLL nos contratos de permuta na modalidade de lucro presumido.

Ocorre que, diferentemente da permuta sem torna (troca de imóveis sem restituição de valores), nos contratos de compra e venda de bem imóvel, a transferência da propriedade se dá mediante pagamento de pelo menos 50% do preço em moeda (receita), situação indiscutivelmente tributável.

Diante de tal impasse, o Superior Tribunal de Justiça, visando conferir maior segurança jurídica às atividades empresariais, se debruçou sobre o tema e, por meio do ministro Napoleão Nunes Maia Filho, no julgamento do Recurso Especial 1.804.497/SC (2019/0078418-9), sedimentou o entendimento de que os contratos de permuta imobiliária sem torna não se equiparam aos contratos de compra e venda de imóveis, portanto, impossível a incidência de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins.



O entendimento em questão, produzido pelo Superior Tribunal de Justiça, vem ao auxílio de importante setor da economia, qual seja, o mercado imobiliário, responsável por fomentar o desenvolvimento do país tanto no aspecto social (construção de moradias) como no econômico, haja vista o fomento ao mercado da construção civil, que viabiliza enorme quantia de empregos e serviços.

Date Created

07/07/2019