

---

## Opinião: A tributação da chamada permuta financeira

A Receita Federal, recentemente, emitiu a Solução de Consulta 96 – Cosit, através da qual externou sua interpretação a respeito da tributação incidente sobre as parcelas relativas à parte variável do preço, previsto em contratos de compra e venda de imóveis, celebrados por pessoas jurídicas optantes pelo lucro presumido e pelo regime de caixa.

Na consulta formulada, a consulente, pessoa jurídica que atua no ramo imobiliário, declarou ter celebrado contrato de promessa de venda e compra de um terreno contabilizado em seu estoque, com empresa que o destinaria à uma incorporação imobiliária.

Assim, em relação ao recebimento do preço, aduziu que houve o acordo para pagamento de uma parte fixa e uma parte variável, essa consistente em percentual dos futuros recebimentos de parcelas do preço de venda das unidades imobiliárias autônomas, que comporão o edifício a ser erigido no local.

Além disso, ressaltou a necessidade da transmissão da propriedade do terreno, já no momento inicial da operação, possibilitando ao comprador a efetivação do registro da incorporação imobiliária, justamente para poder dar segurança aos futuros adquirentes das unidades imobiliárias, de tal forma que constará, da escritura definitiva, a quitação da parte variável do preço, através da emissão de uma nota promissória, que será, no mesmo ato, substituída por confissão de dívida, através da qual a compradora se comprometerá com a parcela variável do preço em questão.

Diante disso, questionou o consulente sobre a licitude de promover o pagamento dos tributos devidos no regime do lucro presumido (IRPJ, CSLL, Cofins e contribuição ao PIS/Pasep) somente quando realizada a receita relativamente à parte variável do preço de venda do terreno alienado, já que, em seu entendimento, o recebimento da nota promissória como meio de pagamento não representa, economicamente, o recebimento efetivo do preço de venda da parte variável e futura, dada a sua substituição pela confissão de dívida.

Em resposta, a Receita Federal concluiu que, como há indeterminação do valor a ser auferido, bem como o fato de a consulente ter se declarado optante pelo regime do lucro presumido e ao regime de caixa, é lícito que a tributação das parcelas relativas à parte variável do preço somente ocorra na medida do seu efetivo recebimento, ou seja, quando da alienação das futuras unidades a serem construídas no empreendimento.

Na visão da Receita Federal, eventual parte variável, desde que devidamente estabelecida contratualmente, a ser auferida futuramente, guardará a mesma natureza de receita de venda que a parte fixa recebida por ocasião da transmissão do bem, podendo, portanto, a tributação se dar na medida do efetivo recebimento do preço, no caso de tributação pelo lucro presumido e opção pelo regime de caixa, afastando, dessa forma, o receio de que os tributos sejam cobrados quando da emissão da nota promissória.

### Date Created

28/05/2019