



---

## Solução de Consulta nº 189 - Cosit

**Data** 27 de junho de 2014

**Processo**

**Interessado**

**CNPJ/CPF**

### **ASSUNTO: NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA**

SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. ASSOCIAÇÃO ENTRE EMPRESA HOTELEIRA E PROPRIETÁRIO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. ATO DECLARATÓRIO INTERPRETATIVO SRF Nº 14, DE 2004.

O Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 14, de 4 de maio de 2004, que dispõe sobre a tributação das atividades do sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de *pool* hoteleiro, aplica-se inclusive na hipótese em que as unidades imobiliárias tenham um único proprietário, pessoa física ou jurídica.

**Dispositivos Legais:** Código Civil (Lei nº 10.406, de 2002), arts. 981 e 991 a 996; Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 14, de 2004.

## **Relatório**

1. A interessada, pessoa jurídica com ramo de atividade de administração hoteleira, formula consulta sobre interpretação da legislação tributária, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, acerca da “interpretação e aplicação” do Ato Declaratório Interpretativo (ADI) SRF nº 14, de 4 de maio de 2004, que dispõe sobre a tributação das atividades do sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de *pool* hoteleiro.
2. Informa que é empresa privada que se dedica à administração hoteleira de *flats* e congêneres, os quais são normalmente compostos por vários proprietários que entregam suas unidades autônomas para gerenciamento conjunto por meio da aplicação de seu *know-how* e *expertise*, objetivando o lucro na exploração daquela atividade. Nesse caso, “em que existem vários proprietários autônomos que celebram contrato de administração independente com a consultante, caracteriza-se o regime de *pool*”.
3. Diz aplicar as normas contidas no ADI SRF nº 14, de 2004, segundo as quais, na situação descrita, constitui-se Sociedade em Conta de Participação (SCP),

independentemente de qualquer formalidade, figurando ela como sócia ostensiva e os *poolistas* como sócios ocultos (transcreve o citado Ato).

4. “Muito embora o mercado hoteleiro tenha, como uma de suas configurações, o regime de pool já mencionado”, prossegue, “existem também casos de administração hoteleira em que uma única pessoa, física ou jurídica, constrói edifícios para neles operar hotel, flat, apart hotel, condo hotel ou similares, entregando o empreendimento a empresa especializada na sua administração, estabelecendo-se outro tipo de relacionamento, em que figura, de um lado, um único dono de edifício com determinado número de unidades habitacionais não individualizadas no registro de imóveis, destinadas à exploração hoteleira, e, de outro lado, a administradora, pessoa jurídica que desenvolverá projeto, implantando-o com a observância das melhores técnicas, visando estabelecer empreendimento hoteleiro com todas suas características funcionais”.

5. Sua dúvida diz respeito à aplicação do ADI SRF nº 14, de 2004, a essa nova modalidade de contratação, ou seja, “quando tenha de administrar várias unidades habitacionais, destinadas à exploração hoteleira, que pertençam a uma única pessoa, física ou jurídica”, pois, “neste caso, não existem *poolistas*, como indicado no artigo único da referida norma”.

6. Em suma, a “consulta objetiva interpretação sobre a norma contida no Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 14, de 4 de maio de 2004, especificamente para esclarecer se aquela regra poderá ser aplicada também para delimitar a atuação fiscal da consulente quando celebre contrato de administração hoteleira em que as diversas unidades habitacionais pertençam a uma única pessoa, física ou jurídica”.

## Fundamentos

7. O ADI SRF nº 14, de 2004, assim está escrito (sublinhou-se):

*Artigo Único. No sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de pool hoteleiro, constitui-se, independente de qualquer formalidade, Sociedade em Conta de Participação (SCP) com o objetivo de lucro comum, onde a administradora (empresa hoteleira) é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes do pool são os sócios ocultos.*

*§ 1º As SCP são equiparadas às pessoas jurídicas pela legislação do Imposto de Renda, e, como tais, são contribuintes do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o PIS/Pasep e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins).*

*§ 2º Na apuração das bases de cálculo do imposto e das contribuições referidas no § 1º, devidas pela aludida sociedade, bem como na distribuição dos lucros, serão observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.*

*§ 3º São receitas ou resultados próprios da SCP, exemplificativamente, sujeitando-se às normas de tributação específicas do IRPJ, da CSLL, da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins: as diárias, semanadas ou alugueis, relativos às unidades integrantes do pool hoteleiro, inclusive de áreas de restaurantes, salão de convenções, lojas, etc., também integrantes do sistema de*

*locação conjunta; os preços dos serviços prestados, os impostos e taxas incidentes sobre os imóveis, e os demais encargos locatícios, se cobrados, pela administradora, destacadamente das diárias, semanadas ou alugueis; as indenizações recebidas por extravios e danos causados às unidades; as multas e juros de mora; o resultado das aplicações dos saldos financeiros da sociedade.*

*§ 4º É a administradora (empresa hoteleira), na qualidade de sócia ostensiva, a responsável pelo recolhimento do imposto e das contribuições devidas pela SCP, sem prejuízo do recolhimento do imposto e das contribuições incidentes sobre suas próprias receitas ou resultados.*

*§ 5º Deverão ser observadas as demais normas específicas da legislação do imposto de renda e das contribuições sociais, aplicáveis às SCP.*

8. O *caput* do artigo único do ADI SRF nº 14, de 2004, evidencia que as disposições contidas nesse ato fundam-se no fato de que, na associação entre uma empresa hoteleira e os proprietários de unidades imobiliárias com o objetivo de obtenção de lucro, mediante a exploração da locação dessas unidades, configura-se uma sociedade em conta de participação, tipo societário regulado nos arts. 991 a 996 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Nessas sociedades, conforme refletido no ADI, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo (administradora hoteleira - consulente), em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais (sócios participantes - proprietários dos imóveis) **dos resultados correspondentes** (art. 991 do Código Civil).

9. Ora, é cediço que, para a constituição de uma sociedade, inclusive no caso de sociedade em conta de participação, basta a união de dois sócios (arts. 981 e 991 do Código Civil). Cabe comentar, aliás, que o art. 325 do Código Comercial (Lei nº 556, de 25 de junho de 1850, cuja Parte Primeira, arts. 1º a 456, foi revogada pelo art. 2.045 do Código Civil), era explícito quanto a esse ponto, ao dispor sobre as SCP: “Quando **duas ou mais pessoas**, sendo ao menos uma comerciante, se reúnem, sem firma social, para lucro comum, (...)”.

10. Diante disso, é forçoso concluir que, uma vez estabelecida a associação entre a empresa hoteleira e quem detenha a propriedade das unidades imobiliárias, com o objetivo de lucro, materializa-se a SCP, e é irrelevante para a aplicação do ADI se as unidades imobiliárias que constituem a edificação objeto do empreendimento hoteleiro têm um único proprietário ou vários proprietários, sejam estas pessoas físicas ou jurídicas.

## Conclusão

11. Ante o exposto, responde-se ao consulente que o ADI SRF nº 14, de 2004, aplica-se inclusive na hipótese em que as unidades imobiliárias tenham um único proprietário, pessoa física ou jurídica.

À consideração superior.

[assinado digitalmente]

MARCOS VINICIUS GIACOMELLI  
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Cotir.

*[assinado digitalmente]*

IOLANDA MARIA BINS PERIN  
Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da SRRF10/Disit

De acordo. À Coordenadora da Copen.

*[assinado digitalmente]*

CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA  
Auditora-Fiscal da RFB - Coordenadora da Cotir

De acordo. Ao Coordenador-Geral da Cosit para aprovação.

*[assinado digitalmente]*

MIRZA MENDES REIS  
Auditora-Fiscal da RFB - Coordenadora da Copen

## **Ordem de Intimação**

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao interessado.

*[assinado digitalmente]*

FERNANDO MOMBELLI  
Auditor-Fiscal da RFB - Coordenador-Geral da Cosit