



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

Erro: Origem da
referência não
encontrada

Fls. 2

Solução de Consulta nº 359 - Cosit

Data 17 de dezembro de 2014

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: SIMPLES NACIONAL

SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL. TRIBUTAÇÃO NA FORMA DO ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123, DE 2006.

A sublocação de imóvel não impede o ingresso ou a permanência no Simples Nacional e a receita bruta decorrente dessa atividade deve ser tributada, nesse regime, na forma do Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 17, *caput*, e §§ 1º e 2º; art. 18, § 5º-B, I, § 5º-C, § 5º-D, I; Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 2010, art. 1º.

Relatório

A empresa, acima identificada, formula consulta acerca de hipótese de vedação à opção pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) – Simples Nacional, previsto na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

2. Declara que é optante pelo Simples Nacional e que seu objeto social é o **“beneficiamento de madeiras e derivados em geral e não agregando nenhuma mercadoria ao processo”**.

3. Informa que “está sediada em um imóvel objeto de locação”, e que o contrato de locação permite que ela subloque parte desse imóvel.

4. Isso posto, pergunta:

...se a ora consultante poderá locar parte do imóvel na qual a mesma está sediada, mesmo não tendo como objeto a locação de imóveis no SIMPLES, e em caso positivo, qual seria o montante da receita a ser oferecido a tributação.

Fundamentos

5. O art. 17 da Lei complementar nº 123, de 2006, relaciona atividades, cujo exercício impede a opção pelo Simples Nacional ou implica a exclusão desse regime de tributação. Pela leitura desse rol de atividades impeditivas, percebe-se que não há, entre elas, a sublocação de imóvel, o que, em princípio, conduz à conclusão de que o exercício de tal atividade não impede a consulente a permanecer no Simples Nacional.

6. Corroborar esse entendimento, o disposto no § 2º do art. 17 da Lei Complementar nº 123, de 2006, abaixo transcrito:

Art. 17.(...)

§ 2º Também poderá optar pelo Simples Nacional a microempresa ou empresa de pequeno porte que se dedique à prestação de outros serviços que não tenham sido objeto de vedação expressa neste artigo, desde que não incorra em nenhuma das hipóteses de vedação previstas nesta Lei Complementar. (original sem destaque)

7. Observe-se que, no que diz respeito à locação de imóveis, de acordo com o inciso XV do referido art. 17, apenas a “locação de imóvel próprio” não vinculada a uma prestação de serviços tributado pelo ISS é que consta entre as atividades, cujo exercício impede a opção pelo Simples Nacional, o que não é o caso da presente consulta, que se refere à locação de imóvel de terceiro.

8. Todavia, em que pese não haver uma expressa vedação à locação de imóveis de terceiros, convém chamar a atenção para o fato de que essa atividade, dependendo da forma como é realizada, pode configurar intermediação de negócios ou corretagem, o que, em relação aos fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2014 (vigência do inciso XI do art. 17 da Lei Complementar nº 123, de 2006, ora revogado pelo art. 16, inciso III, da Lei Complementar nº 147, de 7 de agosto de 2014), implica vedação à opção pelo Simples Nacional ou exclusão desse regime de tributação.

8.1. Observe-se que a Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob), faz diferenciação entre **intermediação de negócios** e **sublocação de imóveis**. Com efeito, a referida IN, ao descrever, no art. 1º, as atividades imobiliárias que estariam obrigadas a encaminhar a referida Declaração, tratou, em dispositivos distintos, a intermediação e a sublocação de imóvel, numa clara demonstração de que distingue essas atividades e não as considera como integrantes do mesmo grupo. Abaixo, transcreve-se o referido dispositivo (sublinhou-se):

Art. 1º A Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) é de apresentação obrigatória para as pessoas jurídicas e equiparadas:

I - que comercializarem imóveis que houverem construído, loteado ou incorporado para esse fim;

II - que intermediarem aquisição, alienação ou aluguel de imóveis;

III - que realizarem sublocação de imóveis;

IV - que se constituírem para construção, administração, locação ou alienação de patrimônio próprio, de seus condôminos ou de seus sócios.

9. Pois bem, a intermediação de negócios, aí incluída a corretagem, é um contrato em que uma pessoa se obriga, mediante remuneração, a agenciar negócios para outra ou fornecer-lhe informações para celebração de contrato.

9.1. Pelas informações prestadas pela consultante, infere-se que ela pretende apenas sublocar parte do imóvel em que está estabelecida sua sede firmando contrato de sublocação diretamente com um terceiro (que não é o proprietário). Nesse caso (sublocação de imóvel), a consultante não presta serviços de intermediação de negócios, razão pela qual não incorreu na vedação prevista no revogado inciso XI do art. 17 da Lei Complementar nº 123, de 2006. Observe-se que a consultante teria incorrido na vedação, se tivesse sido contratada pelo proprietário do imóvel para alugá-lo, o que, de acordo com sua petição, não ocorreu.

10. Visto que a atividade de sublocação de imóvel não veda o ingresso nem a permanência da consultante no Simples Nacional, resta, pois, analisar qual a sua forma de tributação nesse regime.

11. O art. 18 da Lei Complementar nº 123, de 2006, que dispõe sobre alíquotas e base de cálculo para fins de tributação no Simples Nacional, estabelece, em seu § 5º-F, abaixo transcrito, a forma de tributação de serviços que não tenham sido objeto de vedação expressa a esse regime e que não sejam tributados na forma dos Anexos IV e V:

Art. 18 (...)

§ 5º-F. As atividades de prestação de serviços referidas no § 2º do art. 17 desta Lei Complementar serão tributadas na forma do Anexo III desta Lei Complementar, salvo se, para alguma dessas atividades, houver previsão expressa de tributação na forma dos Anexos IV, V ou VI desta Lei Complementar.

12. Observe-se que as atividades referidas no § 2º do art. 17 da Lei Complementar nº 123, de 2006, são aquelas que não foram objeto de vedação expressa pela citada Lei, como é o caso da atividade de sublocação de imóvel.

13. Tem-se, assim, de conformidade com o art. 18, § 5º-F, da Lei Complementar nº 123, de 2006, que a receita bruta decorrente da sublocação de imóvel deve ser tributada nos termos do Anexo III desse comando legal.

Conclusão

14. Em face do exposto, conclui-se que a sublocação de imóvel não impede o ingresso ou a permanência no Simples Nacional e a receita bruta decorrente dessa atividade deve ser tributada, nesse regime, na forma do Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006.

À consideração do revisor.

Assinatura digital
CESAR ROXO MACHADO

Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. À consideração da Chefe da SRRF10/Disit.

Assinatura digital

MARCOS VINICIUS GIACOMELLI
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Cotir.

Assinatura digital

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

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

Assinatura digital

Cláudia Lucia Pimentel Martins da Silva
Auditora-Fiscal da RFB – Coordenadora da Cotir

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.

Assinatura digital

FERNANDO MOMBELLI
Coordenador-Geral da Cosit