



Solução de Consulta nº 206 - Cosit

Data 5 de agosto de 2015

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS. EMPRESA ORIGINADORA. VALOR RECEBIDO POR ESTA COM DESÁGIO, PAGO PELA SECURITIZADORA. LUCRO PRESUMIDO. ASPECTO TEMPORAL E QUANTITATIVO DO FATO GERADOR.

As pessoas jurídicas que tenham optado pela sistemática de tributação com base no lucro presumido, tendo adotado o critério de recolhimento de suas receitas na medida do recebimento, e que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamentos de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados a venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar, quando do reconhecimento das receitas para fins tributários, o momento do efetivo recebimento do montante pago pela empresa securitizadora decorrente da alienação de recebíveis imobiliários relativos às unidades vendidas.

Quanto ao aspecto quantitativo do fato gerador, na hipótese de alienação de recebíveis imobiliários para posterior securitização, a sistemática de tributação com base no lucro presumido não permite quaisquer deduções relativas a deságio decorrente da cessão dos créditos, de modo que a receita para fins de determinação da base de cálculo presumida corresponde àquela originalmente reconhecida na contabilidade da empresa originadora (alienante).

Dispositivos Legais: Lei nº 8.981, de 1995, art. 30; Lei nº 9.249, de 1995, art. 15; Lei nº 9.514, 1997; Decreto nº 3.000, de 1999, art. 227.

Relatório

A consultante, pessoa jurídica de direito privado, atuante no ramo imobiliário, formula consulta acerca da correta alocação das receitas de vendas de imóveis a prazo, para fins de apuração da base de cálculo de tributos e contribuições, no caso de cessão de créditos à empresa securitizadora.

2 Em síntese, a narração dos fatos pela consulente:

2.1 – A Consulente desenvolve as suas atividades no ramo imobiliário, com objeto de incorporação imobiliária CNAE 41.10.7-00 – Incorporação, de Empreendimentos Imobiliários, sendo tributada pelo Lucro Presumido, no qual utiliza como base de tributação os recebimentos das parcelas mensais dos contratos de venda das unidades imobiliárias (terrenos) pelo regime de caixa.

2.2 – Estuda a possibilidade de securitizar parte de sua carteira, transferindo parte dela para empresa securitizadora, em troca de adiantamento de numerários, como por exemplo:

Total da carteira de recebimentos	R\$ 1.000.000,00
Prazo 100 meses de R\$ 10.000,00/mês;	
Venda de 50% p/ securitizadora	R\$ 500.000,00
Vlr. Recebido à vista pela venda dos títulos	R\$ 300.000,00

2.3 – A “Solução de Consulta Interna 12 – Cosit” concluiu no sentido de que, “no lucro Real, o reconhecimento, pelo cedente, da receita proveniente da cessão de créditos de aluguéis, em operação de securitização, deve ocorrer à medida do período de remuneração acordado entre o cedente e o locatário no contrato de locação”.

3 A consulente, concluindo pela aplicabilidade do artigo 413 do Regulamento do Imposto de Renda ao caso, pergunta se deve utilizar como reconhecimento da base de cálculo para apuração e recolhimento dos Impostos administrados pela Receita Federal os valores de sua carteira de clientes obedecendo aos pagamentos efetivos por esses, ou o valor recebido pela companhia securitizadora no repasse dos valores recebidos pela “venda” de sua carteira.

Fundamentos

4 A presente consulta preenche os requisitos estabelecidos pela Instrução Normativa – IN RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013 e merece seguimento.

5 Com o fito de elucidar a questão, torna-se necessário compreender o que, exatamente, ocorre na chamada “securitização”, além dos papéis que cada participante desempenha na operação.

6 Vejamos o que diz a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a qual dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências:

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

7 Cumpre salientar que a legislação diferencia quatro atividades distintas relacionadas com a finalidade da companhia securitizadora, a saber: a) aquisição; b) securitização; c) emissão e; d) colocação no mercado financeiro. As duas primeiras se referem aos créditos imobiliários e as duas últimas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

8 Assim, de plano, verifica-se que a securitização dos créditos imobiliários é atividade que concerne à companhia securitizadora. A aquisição de tais créditos é que, eventualmente, será feita junto às empresas que possuem os créditos imobiliários decorrentes de vendas de terrenos a prazo.

9 Para o caso específico da consulente, por não se tratar de companhia securitizadora, somente lhe restaria alienar seus créditos imobiliários, seja com o propósito de obter caixa, seja para diminuir o risco de inadimplência.

10 Feitas tais considerações, forçoso é concluir que a consulente não “securitizará” seus recebíveis, mas apenas os alienará. Longe de mero preciosismo, tal distinção possuirá reflexos jurídicos na tributação da consulente.

11 Ainda quanto a este aspecto, e com o devido respeito, não é correto presumir que o artigo 413 do Regulamento do Imposto de Renda autorizaria o reconhecimento paulatino das receitas, por parte da consulente, quando de sua efetiva quitação perante a securitizadora. Em rigor, ele nem se aplica ao caso.

14 Referido artigo dispõe sobre a possibilidade de reconhecimento da receita quando do efetivo recebimento para os casos de tributação com base no lucro real. Como a consulente optou pela tributação com base no lucro presumido (tendo adotado o regime de caixa), todas as suas receitas, e não apenas as decorrentes de venda de ativos imobiliários, serão tributadas pelo regime de caixa. Com o perdão da tautologia, somente é necessária uma norma que confira regime de caixa a uma receita específica quando a generalidade das receitas não adota esta sistemática.

15 Forçoso concluir, portanto, que a tributação mês a mês sobre as parcelas das receitas de venda dos imóveis não se encontrava lastreada em um dispositivo específico,

mas no simples fato de a consulente ter adotado a sistemática de tributação com base no lucro presumido e, da mesma forma, o regime de caixa. Deste modo, e sendo tributada quando do efetivo recebimento do numerário, o momento de recolhimento do tributo deverá se dar quando do recebimento do montante relativo à alienação dos créditos imobiliários.

16 Quanto à Solução de Consulta Interna 12 – Cosit, importa destacar que seu objeto possui natureza distinta do presente.

17 Veja-se que referida Solução de Consulta analisa a tributação pelo lucro real dos valores recebidos pela contrapartida do aluguel do imóvel (regime de competência, portanto). Neste caso, o reconhecimento mensal dos valores recebidos não decorre do efetivo recebimento dos aluguéis, mas da ocorrência do fato que conduz ao direito de crédito, qual seja, a efetiva locação.

18 Com isso, na hipótese de o locatário restar inadimplente, por exemplo, por um ano, ainda sim o locador, mês a mês, deverá reconhecer a receita decorrente da locação. *Mutatis mutandis*, ainda que o locatário adiantasse ao locador o valor de um ano de locação (a despeito de eventuais impedimentos por parte da lei do inquilinato) o reconhecimento da receita também se daria mês a mês, já que apenas com a efetiva locação é que se geraria o direito de crédito.

19 O presente caso trata de venda de imóvel, fato jurídico que, independentemente do efetivo recebimento (seja imediato ou em parcelas) do preço avençado, geraria o direito de crédito bastante e suficiente ao reconhecimento da receita (ressalvadas algumas particularidades concernentes à tributação do setor imobiliário).

20 Ocorre que, para fins exclusivamente tributários, por se tratar de aplicação do regime de caixa decorrente da faculdade oferecida pela adoção da tributação com base lucro presumido, a consulente deve reconhecer a receita na medida do recebimento dos valores relativos às vendas. Contudo, cumpre repisar, o ato jurígeno do direito de crédito que subsidia o reconhecimento da receita já ocorreu (venda) num único momento, tanto que assim será lançado nos registros contábeis para fins comerciais.

21 Tendo a consulente recebido imediatamente os valores relativos às vendas, seja diretamente dos adquirentes, seja pela alienação do direito de crédito com deságio para a companhia securitizadora, não há qualquer condição jurídica pendente para o reconhecimento imediato da receita, ao contrário do que ocorre no contrato de aluguel. Forçoso, portanto, concluir que as considerações muito bem elaboradas na Solução de Consulta Interna 12 – Cosit não se aplicam ao caso em espeque.

22 No concernente ao aspecto quantitativo, importa destacar que, por ter optado pela tributação com base no lucro presumido, a consulente não poderá utilizar o deságio resultante da alienação de seus ativos imobiliários com o fito de diminuir a base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social incidentes. A dedutibilidade não é própria da sistemática de tributação com base no lucro presumido, não havendo previsão legal que ampare esta pretensão.

Conclusão

23 Face ao exposto, soluciona-se a presente consulta concluindo-se que as pessoas jurídicas que tenham optado pela sistemática de tributação com base no lucro presumido, tendo adotado o critério de recolhimento de suas receitas na medida do recebimento, e que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamentos de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados a venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar, quando do reconhecimento das receitas para fins tributários, o momento do efetivo recebimento do montante pago pela empresa securitizadora decorrente da alienação de recebíveis imobiliários relativos às unidades vendidas.

24 Quanto ao aspecto quantitativo do fato gerador, na hipótese de alienação de recebíveis imobiliários para posterior securitização, a sistemática de tributação com base no lucro presumido não permite quaisquer deduções relativas a deságio decorrente da cessão dos créditos, de modo que a receita para fins de determinação da base de cálculo presumida corresponde àquela originalmente reconhecida na contabilidade da empresa originadora (alienante).

À consideração Superior

assinado digitalmente

CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA

Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil – Matr. 68.236

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação de Tributos sobre a Renda, Patrimônio e Operação Financeira – Cotir.

assinado digitalmente

MARCO ANTÔNIO FERREIRA POSSETTI

Auditor Fiscal da RFB – Chefe da DISIT – 9ª RF

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador-Geral de Tributação.

assinado Digitalmente

CLÁUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA

Auditora-Fiscal da RFB – Coordenadora-Geral da Cotir

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência à consulente.

assinado Digitalmente
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da RFB – Coordenador-Geral da Cosit