Receita Federal

Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil
da 4ª RF

Solução de Consulta nº 4.009 - SRRF04/Disit

Data 9 de junho de 2016

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

DOCUMENTO FORNECIDO EM CUMPRIMENTO À LEI DE ACESSO A INFORMAÇÃO. REGISTRE-SE QUE A PUBLICAÇÃO, NA IMPRENSA OFICIAL, DE ATO NORMATIVO SUPERVENIENTE MODIFICA AS CONCLUSÕES EM CONTRÁRIO CONSTANTES EM SOLUÇÕES DE CONSULTA OU EM SOLUÇÕES DE DIVERGÊNCIA, INDEPENDENTEMENTE DE COMUNICAÇÃO AO CONSULENTE (arts. 99 e 100 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011).

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Imóvel rural destinado a venda, integrante do ativo circulante (estoque) de empresa imobiliária. Inaplicabilidade, na espécie, da regra disposta no art. 19 da Lei nº 9.393, de 1996, concernente à apuração de ganho de capital na alienação de imóvel rural, por parte de pessoa jurídica, tributada com base no lucro presumido, integrante do seu ativo imobilizado, e de pessoa física.

Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ, no regime de lucro presumido, a pessoa jurídica que explore atividade imobiliária relativa a venda de imóveis deve aplicar o percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida nessa atividade.

VINCULAÇÃO ÀS SOLUÇÕES DE CONSULTA COSIT Nº 254, DE 2014, E Nº 169, DE 2015.

Dispositivos Legais: Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, arts. 12 e 31; Lei nº 9.249, de 1995, arts. 15 e 20; Lei nº 9.430, de 1996, art. 25; Lei nº 12.973, de 2014; Decreto nº 3.000, de 1999, arts. 117, 136, 418, 521 a 523; Instrução Normativa RFB nº 1.515, de 2014, arts. 4º, § 2º, II, "c", e 122, I.

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO - CSLL

Imóvel rural destinado a venda, integrante do ativo circulante (estoque) de empresa imobiliária. Inaplicabilidade, na espécie, da regra disposta no art. 19 da Lei nº 9.393, de 1996, concernente à apuração de ganho de capital na alienação de imóvel rural, por parte de pessoa jurídica, tributada com base no lucro presumido, integrante do seu ativo imobilizado, e de pessoa física.

Para fins de determinação da base de cálculo da CSLL, no regime de lucro presumido, a pessoa jurídica que explore atividade imobiliária relativa a venda de imóveis deve aplicar o percentual de 12% (doze por cento) sobre a receita bruta auferida nessa atividade.

VINCULAÇÃO ÀS SOLUÇÕES DE CONSULTA COSIT Nº 254, DE 2014, E Nº 169, DE 2015.
Dispositivos Legais: Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, arts. 12 e 31; Lei nº 9.249, de 1995, arts. 15 e 20; Lei nº 9.430, de 1996, art. 25; Lei nº 12.973, de 2014; Decreto nº 3.000, de 1999, arts. 117, 136, 418, 521 a 523; Instrução Normativa RFB nº 1.515, de 2014, arts. 4º, § 2º, II, "c", e 122, I.

Relatório

Examina-se consulta protocolada em XX de janeiro de 2016, formulada em nome da pessoa jurídica em epígrafe, interposta por seu bastante representante legal, um causídico, identificado às fls. 7 e 18. Inicialmente, este articula que a consulente tem, dentre suas atividades principais, a comercialização de bens imóveis. Alega que apresenta esta consulta em face de uma oportunidade real de aquisição de imóvel rural para posterior alienação, bem como visando proceder nos exatos termos da legislação vigente. De seguida, colaciona os arts. 8º e 19 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

2. Afirma que, de acordo com os mencionados dispositivos, a base de cálculo para apuração do ganho de capital, na operação de alienação de imóvel rural, será a diferença entre "o VTN [Valor da Terra Nua] declarado no ano da aquisição e o VTN declarado no ano da avaliação.". Aduz que o VTN deve ser apresentado na Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR), cuja entrega, conforme orientação da RFB, deve ocorrer até 30 de setembro de cada ano. Ressalta que somente a partir da data de entrega da DITR é que será conhecido o VTN, base de cálculo do ganho de capital na alienação de imóvel.

3. Salienta que, todavia, tal afirmação gera dúvida à consultante acerca de qual valor deverá ser utilizado para a venda do imóvel, se a alienação ocorrer nos meses de janeiro a agosto do ano seguinte ao da entrega da DITR. Acentua que não se está tratando de entrega de declaração a destempo, mas tão somente de fazê-lo dentro do prazo estipulado pela RFB.

4. Frisa que algumas orientações da RFB são no sentido de que, na ausência da entrega da DITR, deve-se apurar o ganho de capital com base nos valores reais das transações de compra e venda. Pondera que, contudo, tal orientação não lhe parece razoável, pois se conferirá "tratamento desigual ao contribuinte somente em razão da data em que ocorrerá uma oportunidade negocial, sobre a qual ele não possui qualquer controle.".

5. Observa que, a admitir-se tal interpretação restritiva, “as negociações de imóveis rurais deverão se concentrar de outubro a dezembro, permanecendo congelado o mercado imobiliário rural de janeiro a setembro, por causa da falta de VTN do ano de alienação”, e considera que “não foi certamente esse o intuito da Lei, especialmente se se considerar que, à época, a DITR era entregue em janeiro de cada ano, possibilitando a sua aplicação plena durante todo o ano civil. Com a mudança da entrega para setembro despercebeu-se o legislador que criou um beco sem saída.”.

6. Em face do exposto, o peticionante formula estes quesitos: a) o VTN constante da DITR apresentada no ano anterior, apurado conforme art. 8º da Lei nº 9.393, de 1996, pode ser utilizado como base para uma alienação ocorrida de janeiro a setembro do ano subsequente, ou seja, anteriormente à entrega da DITR do ano seguinte? b) em sendo negativa a resposta à pergunta anterior, seria possível: b.1. postergar a apuração do Imposto sobre a Renda para o mês de setembro, quando já terá ocorrido a apresentação da DITR? b.2. antecipar a apresentação da DITR no ano seguinte, utilizando-se o formulário do ano antecedente, para que se possa atender ao requisito de estabelecer o VTN do ano da alienação?

7. A final, o requerente presta as declarações exigidas em sede de consulta tributária, previstas no art. 3º, § 2º, inciso II, da Instrução Normativa (IN) RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

8. Em apertada síntese, é o relatório.

Fundamentos

9. De início, acentue-se que esta consulta merece conhecimento, eis que preenche os requisitos de admissibilidade estampados na legislação de regência pertinente.

10. Nesse diapasão, é importante destacar que, de acordo com a cláusula terceira do contrato social consolidado da empresa consulente, o objeto social desta consiste na incorporação, comercialização e locação de bens imóveis próprios ou de direitos a eles relativos, além da participação societária em outras sociedades (cfr. cópia à fl. 11). Outrossim, é de assinalar que a pessoa jurídica em apreço é tributada com base no lucro presumido (cfr. fls. 25/28).

11. Transcrevem-se abaixo as disposições da referida Lei nº 9.393, de 1996, colacionadas pelo peticionário:

> Da Declaração Anual
> Art. 8º O contribuinte do ITR entregará, obrigatoriamente, em cada ano, o Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT, correspondente a cada imóvel, observadas data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal.
> § 1º O contribuinte declarará, no DIAT, o Valor da Terra Nua - VTN correspondente ao imóvel.
> § 2º O VTN refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano a que se referir o DIAT, e será considerado auto-avaliação da terra nua a preço de mercado.
> § 3º O contribuinte cujo imóvel se enquadre nas hipóteses estabelecidas nos arts. 2º e 3º fica dispensado da apresentação do DIAT. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)
> [...]
> Valores para Apuração de Ganho de Capital
> Art. 19. A partir do dia 1º de janeiro de 1997, para fins de apuração de ganho de capital, **nos termos da legislação do imposto de renda**, considera-se custo de aquisição e valor da venda do imóvel rural o VTN declarado, na forma do art. 8º, observado o disposto no art. 14, respectivamente, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação.
> Parágrafo único. Na apuração de ganho de capital correspondente a imóvel rural adquirido anteriormente à data a que se refere este artigo, será considerado custo de aquisição o valor constante da escritura pública, observado o disposto no art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. (grifos nossos).

12. Nessa esteira, saliente-se que o supratranscrito art. 19 da Lei nº 9.393, de 1996, foi reproduzido no Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (Regulamento do Imposto sobre a Renda), no seu art. 136, que trata da apuração de ganho de capital na alienação de imóvel rural por pessoas físicas, bem como no art. 523, que versa sobre a apuração de ganho de capital na alienação de imóvel rural por pessoas jurídicas tributadas com base no lucro presumido:

> TÍTULO X
> TRIBUTAÇÃO DEFINITIVA
> CAPÍTULO I
> GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS OU DIREITOS
> Seção I
> Incidência
> Art. 117. Está sujeita ao pagamento do imposto de que trata este Título a pessoa física que auferir ganhos de capital na alienação de bens ou

direitos de qualquer natureza (Lei nº 7.713, de 1988, arts. 2º e 3º, § 2º, e Lei nº 8.981, de 1995, art. 21).
[...]
Subseção IV
Custo na Alienação de Imóvel Rural
Art. 136. Em relação aos imóveis rurais adquiridos a partir de 1º de janeiro de 1997, para fins de apuração de ganho de capital, considera-se custo de aquisição e valor da venda do imóvel rural o Valor da Terra Nua - VTN, constante do Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT, observado o disposto no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, respectivamente, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação (Lei nº 9.393, de 1996, art. 19).
Parágrafo único. Na apuração de ganho de capital correspondente a imóvel rural adquirido anteriormente à data a que se refere este artigo, será considerado custo de aquisição o valor constante da escritura pública, observado o disposto no § 9º do art. 128 (Lei nº 9.393, de 1996, art. 19, parágrafo único).
[…]
CAPÍTULO VII
RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS
Seção I
Ganhos e Perdas de Capital
Subseção I
Disposições Gerais
Art. 418. Serão classificados como ganhos ou perdas de capital, e computados na determinação do lucro real, os resultados na alienação, na desapropriação, na baixa por perecimento, extinção, desgaste, obsolescência ou exaustão, ou na liquidação de bens do ativo permanente (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 31).
§ 1º Ressalvadas as disposições especiais, a determinação do ganho ou perda de capital terá por base o valor contábil do bem, assim entendido o que estiver registrado na escrituração do contribuinte e diminuído, se for o caso, da depreciação, amortização ou exaustão acumulada (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 31, § 1º).
[...]
Subtítulo IV
Lucro Presumido
CAPÍTULO II
GANHOS DE CAPITAL E OUTRAS RECEITAS
Art. 521. Os ganhos de capital, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras, as demais receitas e os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pelo art. 519, serão acrescidos à base de cálculo de que trata este Subtítulo, para efeito de incidência do imposto e do adicional, observado o disposto nos arts. 239 e 240 e no § 3º do art. 243, quando for o caso (Lei nº 9.430, de 1996, art. 25, inciso II).
§ 1º O ganho de capital nas alienações de bens do ativo permanente e de aplicações em ouro não tributadas como renda variável corresponderá à diferença positiva verificada entre o valor da alienação e o respectivo valor contábil.

> [...]
> Art. 522. Para os fins de apuração do ganho de capital, as pessoas jurídicas de que trata este Subtítulo observarão os seguintes procedimentos (Lei nº 9.249, de 1995, art. 17):
> I - tratando-se de bens e direitos cuja aquisição tenha ocorrido até o final de 1995, o custo de aquisição poderá ser atualizado monetariamente até 31 de dezembro desse ano, não se lhe aplicando qualquer atualização monetária a partir dessa data;
> II - tratando-se de bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995, ao custo de aquisição dos bens e direitos não será atribuída qualquer atualização monetária.
> Parágrafo único. Nos caso de incorporação, fusão ou cisão, as pessoas jurídicas de que trata este Subtítulo observarão o disposto nos arts. 235 e 386.
> Custo do Bem na Alienação de Imóvel Rural
> Art. 523. A partir de 1º de janeiro de 1997, para fins de apuração de ganho de capital, considera-se custo de aquisição e valor da venda do imóvel rural o Valor da Terra Nua - VTN constante do Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT, observado o disposto no art. 14 da Lei nº 9.393, de 1996, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação, respectivamente (Lei nº 9.393, de 1996, art. 19).
> Parágrafo único. Na apuração de ganho de capital correspondente a imóvel rural adquirido anteriormente a 1º de janeiro de 1997, será considerado custo de aquisição o valor constante da escritura pública, observado o disposto no parágrafo único do art. 136 e nos incisos I e II do art. 522 (Lei nº 9.393, de 1996, art. 19, parágrafo único).

13. Verifica-se que, por definição, os ganhos de capital resultam, em suma, da alienação de bens do ativo não circulante, classificados como investimentos, imobilizado ou intangível (cfr. art. 31, *caput*, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, com redação da Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014).

14. Sucede, porém, que o imóvel rural referido pela empresa ora consulente integra seu ativo circulante (estoque), visto que é destinado a revenda, uma vez que tal operação é decorrente de atividade prevista no seu próprio objeto social. Por via de consequência, não há que se falar, na espécie consultada, em ganho de capital, mas sim de auferimento de receita bruta resultante da venda de imóvel rural, sendo, por isso, inaplicável, no caso, a norma do art. 19 da Lei nº 9.393, de 1996.

15. Cabe ressaltar que a matéria em foco não é nova no âmbito da Coordenação-Geral de Tributação, podendo ser encontrados precedentes, exarados em casos similares. Com efeito, a Solução de Consulta Cosit nº 169, de 22 de junho de 2015, com ementa publicada no Diário

Oficial da União de 1º de julho daquele ano e íntegra disponível na página da Receita Federal na internet, preceitua o seguinte:

> ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ
> LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS.
> Para fins de determinação da base de cálculo do imposto, a pessoa jurídica que explore atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis deve aplicar o percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta, auferida no período de apuração, decorrente da revenda de imóveis.
> Dispositivos Legais: Lei nº 9.430, de 1996, art. 25; Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 12; Lei nº 9.249, de 1995, art. 15; Instrução Normativa RFB nº 1.515, de 2014, arts. 4º, § 2º, II, "c", e 122, I.
> ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO - CSLL
> LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS.
> Para fins de determinação da base de cálculo da contribuição, a pessoa jurídica que explore atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis deve aplicar o percentual de 12% (doze por cento) sobre a receita bruta, auferida no período de apuração, decorrente da revenda de imóveis.
> Dispositivos Legais: Lei nº 9.430, de 1996, art. 25; Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 12; Lei nº 9.249, de 1995, art. 20.
> **RELATÓRIO**
> [...]
> 2. A consulente, que, segundo informa, "possui em seu objeto social a atividade de compra e venda de imóveis, sem referência a imóvel rural", afirma ter adquirido "por instrumento particular parcela ideal de imóvel rural", gerando dúvidas em relação à forma adequada de tributação dessa operação, quando da venda do imóvel.
> 3. Aduz que para as pessoas jurídicas dedicadas a atividades imobiliárias, as normas do lucro presumido determinam a aplicação de um percentual de presunção sobre a receita bruta auferida, com vistas à apuração da base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Por outro lado, menciona a existência de disposição, constante do Regulamento do Imposto de Renda de 1999 (RIR/1999), pela qual, para fins de apuração do ganho de capital, deve-se considerar custo de aquisição e valor da venda do imóvel rural o Valor da Terra Nua (VTN), nos anos da ocorrência de sua aquisição e alienação, respectivamente.
> **4. Tendo em vista a natureza da operação em questão *vis-à-vis* a atividade operacional desempenhada pela consulente, a questão que esta coloca é a de saber como deve determinar a base de cálculo decorrente da operação de compra e venda: pela regra da aplicação do percentual de presunção sobre a receita bruta (art. 518 do RIR/1999) ou pelo ganho de capital (art. 523 do RIR/1999).** [destacamos].

[...]

FUNDAMENTOS

6. O art. 25 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, trata da forma de apuração da base de cálculo do IRPJ na sistemática do lucro presumido:

"Art. 25. O lucro presumido será o montante determinado pela soma das seguintes parcelas:
I - o valor resultante da aplicação dos percentuais de que trata o art. 15 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, sobre a receita bruta definida pelo art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, auferida no período de apuração de que trata o art. 1º, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos; e (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014)
II - os ganhos de capital, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras, as demais receitas, os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pelo inciso I, com os respectivos valores decorrentes do ajuste a valor presente de que trata o inciso VIII do caput do art. 183 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais valores determinados nesta Lei, auferidos naquele mesmo período. (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014)
§ 1º O ganho de capital nas alienações de investimentos, imobilizados e intangíveis corresponderá à diferença positiva entre o valor da alienação e o respectivo valor contábil. (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014) (grifou-se)

7. Conforme se depreende da passagem transcrita, o lucro presumido é composto pelo valor resultante da aplicação dos percentuais de que trata o art. 15 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, sobre a receita bruta tal qual definida pelo art. 12 do Decreto-Lei (DL) nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, acrescido do ganho de capital e demais rendimentos mencionados no art. 25, II, da Lei nº 9.430, de 1996.

8. O art. 12 do DL nº 1.598, de 1977, com redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014, define a receita bruta nos seguintes termos:

"Art. 12. A receita bruta compreende: (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014)
I - o produto da venda de bens nas operações de conta própria; (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)
II - o preço da prestação de serviços em geral; (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)
III - o resultado auferido nas operações de conta alheia; e (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)
IV - as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica não compreendidas nos incisos I a III. (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)" (grifou-se)

9. Vê-se que além do produto da venda de bens nas operações de conta própria, do preço da prestação de serviços em geral e do resultado

auferido nas operações de conta alheia, a receita bruta compreende ainda as demais receitas que sejam decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica. Sendo assim, essas espécies de receita devem compor a base de cálculo do IRPJ, das pessoas jurídicas optantes pelo lucro presumido, mediante aplicação a elas do coeficiente de presunção a que se refere o art. 15 da Lei nº 9.249, de 1995. Não há que se falar, portanto, em tributação como ganho de capital de receitas que sejam derivadas do exercício da atividade principal da pessoa jurídica.

10. A atividade principal deve ser compreendida como aquela correspondente ao objeto social da pessoa jurídica ou a que seja efetivamente verificada no cotidiano da empresa, quando esta se afaste dos objetivos expressos em seu ato constitutivo. No caso concreto, tomando-se o objeto social da consulente como referencial de análise, extrai-se o seguinte de seu contrato social:

"Artigo 3º. A sociedade terá por objeto a administração de bens próprios e a <u>exploração da atividade imobiliária em sentido amplo</u>, praticando atividades tais como, mas sem limitar, locação, arrendamento, <u>venda e compra</u>. Outrossim, a sociedade terá como objeto a participação em outras sociedades; a atividade de consultoria empresarial, bem como atividades agropecuárias em geral." **(grifou-se)**

11. Trata-se de sociedade que explora o ramo imobiliário, em sentido amplo, o que inclui a compra e venda de imóveis. Por ser algo inerente à exploração de seu objeto social, a receita advinda da operação de venda de imóvel rural deve ser entendida como autêntica receita bruta da consulente, devendo ser tributada dessa forma, ou seja, nos termos do art. 25, I, da Lei nº 9.430, de 1996. [grifamos].

12. No que se refere aos percentuais que devem ser aplicados à receita bruta para determinação da base de cálculo tanto do IRPJ quanto da CSLL, os arts. 15 e 20, respectivamente, da Lei nº 9.249, de 1995, definem um percentual geral (8% para o IRPJ e 12% para a CSLL) e percentuais específicos para algumas atividades as quais se encontram discriminadas no art. 15, § 1º:

"Art. 15. A base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de <u>8% (oito por cento</u>) sobre a receita bruta auferida mensalmente, observado o disposto no art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, sem prejuízo do disposto nos arts. 30, 32, 34 e 35 da Lei no 8.981, de 20 de janeiro de 1995. (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014)

§ 1º Nas seguintes atividades, o percentual de que trata este artigo será de:

(...)

Art. 20. A base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devida pelas pessoas jurídicas que efetuarem o pagamento mensal ou trimestral a que se referem os arts. 2º, 25 e 27 da Lei

no9.430, de 27 de dezembro de 1996, corresponderá a 12% (doze por cento) sobre a receita bruta definida pelo art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, auferida no período, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, exceto para as pessoas jurídicas que exerçam as atividades a que se refere o inciso III do § 1º do art. 15, cujo percentual corresponderá a 32% (trinta e dois por cento). (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014)" (grifou-se)

13. A Instrução Normativa RFB nº 1.515, de 24 de novembro de 2014, que dispõe sobre a determinação e o pagamento do IRPJ e da CSLL, disciplina, expressamente, a subsunção da receita bruta decorrente da atividade imobiliária ao percentual geral de 8% (oito por cento), para fins de cômputo do lucro presumido, o que acarreta a aplicação do percentual de 12% (doze por cento) para a determinação da base de cálculo da CSLL:

"Art. 4º À opção da pessoa jurídica, o imposto poderá ser pago sobre base de cálculo estimada, observado o disposto no § 6º do art. 2º.
§ 1º A base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta definida pelo art. 3º, auferida na atividade, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos.
§ 2º Nas seguintes atividades o percentual de que trata este artigo será de:
(...)
II - 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida:
(...)
c) nas atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda; e
(...)
Art. 122. O lucro presumido será o montante determinado pela soma das seguintes parcelas:
I - o valor resultante da aplicação dos percentuais de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 4º, sobre a receita bruta definida pelo art. 3º, relativa a cada atividade, auferida em cada período de apuração trimestral, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos;" (grifou-se)
[...]
CONCLUSÃO
19. Ante o exposto, soluciona-se a presente consulta nos termos abaixo:
(I) A pessoa jurídica que explore atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis deve aplicar os percentuais de 8% (oito por cento) e 12% (doze por cento) sobre a receita bruta decorrente da revenda de imóveis, para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ e da CSLL, respectivamente.
[...]

16. Outrossim, a Solução de Consulta Cosit nº 254, de 15 de setembro de 2014, com ementa publicada no DOU de 26 de setembro de 2014, integralmente disponibilizada no sítio da RFB na rede mundial de computadores, esclarece:

> ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ
> LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. TRIBUTAÇÃO.
> As receitas decorrentes da venda de imóveis, efetuadas por pessoa jurídica que exerça de fato e de direito atividade imobiliária, sob a sistemática do lucro presumido, sujeitam-se ao percentual de presunção de oito por cento para apuração da base de cálculo do IRPJ, ainda que os imóveis destinados a venda tenham sido adquiridos antes de formalizada na Junta Comercial a inclusão de tal atividade em seu objeto social.
>
> Dispositivos Legais: Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (RIR/99), arts. 224, 518 e 519.
> ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO - CSLL
> LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. TRIBUTAÇÃO.
> As receitas decorrentes da venda de imóveis, efetuadas por pessoa jurídica que exerça de fato e de direito atividade imobiliária, sob a sistemática do lucro presumido, sujeitam-se ao percentual de presunção de doze por cento para apuração da base de cálculo da CSLL, ainda que os imóveis destinados a venda tenham sido adquiridos antes de formalizada na Junta Comercial a inclusão de tal atividade em seu objeto social.
>
> Dispositivos Legais: Lei n° 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 20; e Instrução Normativa SRF nº 390, de 30 de janeiro de 2004, art. 3º.

Conclusão

17. Em face de todo o exposto, depreende-se que a regra contida no art. 19 da Lei nº 9.393, de 1996, diz respeito à apuração de ganho de capital na alienação de imóvel rural por parte de pessoa física e de pessoa jurídica tributada com base no lucro presumido, integrante do ativo imobilizado desta última, na forma dos arts. 136 e 523 do Regulamento do Imposto sobre a Renda.

18. Na espécie dos autos, trata-se, porém, de imóvel rural destinado a venda, registrado no ativo circulante (estoque) de empresa que explora atividade imobiliária relativa a venda de imóveis, pelo que, para fins de determinação das bases de cálculo do IRPJ e da CSLL, no regime de lucro presumido, deve-se aplicar os percentuais de 8% (oito por cento) e 12% (doze por cento), respectivamente, sobre a receita bruta auferida nessa atividade, forte no art. 22 da

IN RFB nº 1.396, de 2013, e de acordo com as Soluções de Consulta Cosit nº 254, de 2014, e nº 169, de 2015.

19. Nesse sentido, restam prejudicados os questionamentos formulados pelo requerente, transcritos no item 6 acima, porquanto a interpretação sustentada pelo solicitante é, como visto, improcedente.

20. É o entendimento. Encaminhe-se para procedimento próprio.

(assinado digitalmente)
ROBERTO PETRÚCIO HERCULANO DE ALENCAR
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Ordem de Intimação

21. Nessa conformidade, declaro a vinculação deste decisório com as Soluções de Consulta Cosit nº 254, de 2014, e nº 169, de 2015, com fulcro no art. 22 da IN RFB nº 1.396, de 2013.

22. Publique-se nos termos do art. 27, § 2º, da IN RFB nº 1.396, de 2013, com redação da IN RFB nº 1.434, de 30 de dezembro de 2013. Encaminhe-se o feito à unidade preparadora, para fins de ciência do interessado.

XXXX, 9 de junho de 2016.

(assinado digitalmente)
FLÁVIO OSÓRIO DE BARROS
Chefe da SRRF04/Disit