



Solução de Consulta nº 237 - Cosit

Data 19 de agosto de 2019

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS (DIMOB). INTERMEDIACÃO DE LOCAÇÃO. DUAS SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS NA MESMA OPERAÇÃO. VALORES A SEREM INFORMADOS PELAS INTERMEDIÁRIAS.

As pessoas jurídicas que atuam em conjunto na intermediação de aluguel de imóveis devem apresentar a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias individualmente, na qual devem informar como *Rendimento Bruto*, *Valor da Comissão* e *Imposto Retido*, valores proporcionais à sua participação na operação, calculados mediante aplicação do percentual de participação estabelecido pelo contrato de intermediação.

Dispositivos Legais: Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, arts. 1º, 2º e 3º.

Relatório

Consulta formalizada por pessoa jurídica de direito privado que se dedica à prestação de serviços de intermediação em operações de aluguel de imóveis, agenciamento de serviços e negócios em geral e administração de propriedades imobiliárias. Foram observadas as formalidades prescritas pela Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, inclusive quanto às declarações a que se referem as alíneas *a*, *b* e *c* do inciso II do § 2º do art. 3º.

2. O objeto da consulta é esclarecer dúvidas sobre o preenchimento da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob), de que trata a Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, na hipótese em que a atividade de intermediação em operações de aluguel é realizada em conjunto com outras pessoas jurídicas que atuam no mesmo ramo de negócios, em regime de parceria.

3. Informa que em caso de intermediação conjunta a remuneração que recebe (taxa de administração imobiliária) é proporcional à sua participação na operação, de acordo com o contrato de administração, porém há dúvida quanto ao preenchimento dos campos “rendimento bruto mensal”, “valor da comissão” e “imposto retido mensalmente” (quando houver) da Dimob, e quanto à sujeição passiva da obrigação de apresentá-la, se apenas uma das sociedades parceiras é obrigada a informar os valores totais referentes ao contrato de administração ou se ambas são obrigadas e, neste caso, se cada uma deve informar o valor total em cada campo ou o valor proporcional à sua participação no respectivo contrato de administração do imóvel.

4. Referindo-se às operações de intermediação em operações de aluguel de imóveis, agenciamento de serviços e negócios em geral e administração de propriedades imobiliárias, formalizou estes questionamentos:

1. Nos casos de intermediação conjunta de aluguel de imóveis, tais operações devem ser incluídas na Dimob entregue por ambas as pessoas jurídicas que intermediaram a locação (Consulente e Parceira)?

2. Na hipótese de ambas as pessoas jurídicas que intermediaram a locação (Consulente e Parceira) serem obrigadas a incluir em suas Dimob as operações intermediadas conjuntamente, como deve ser preenchido o módulo Locação da Dimob (atual Ficha 02), com destaque para os campos “Rendimento Bruto”, “Valor Comissão” e “Imposto Retido” (se for o caso de operação envolvendo retenção)?

3. Caso apenas uma das pessoas jurídicas deva preencher e entregar a Dimob contendo as operações relativas à intermediação conjunta, qual das pessoas jurídicas deverá preenchê-la (Consulente ou Parceira)? Nesse caso, quais seriam os critérios para determinar qual das pessoas jurídicas (Consulente ou Parceira) deverá informar as operações em sua Dimob?

4. Na hipótese de apenas uma das pessoas jurídicas ser obrigada a entregar a Dimob (Consulente ou Parceira), como deve ser preenchido o campo "Valor Comissão" do módulo Locação da Dimob (atual Ficha 02)?

Esta Solução de Consulta, cuja competência é da Coordenação-Geral de Tributação, não é sujeita a recurso nem a pedido de reconsideração, nos termos do § 2º do art. 7º da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013.

Fundamentos

5. A Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) foi instituída pela Instrução Normativa SRF nº 304, de 19 de fevereiro de 2003, com base no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999. As hipóteses em que sua apresentação é obrigatória e as formalidades que devem ser observadas no seu preenchimento estão previstas na Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010.

6. O inciso II do art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.115 diz que a apresentação da Dimob é obrigatória para as pessoas jurídicas e equiparadas cuja atividade seja de intermediação de aquisição, alienação ou aluguel de imóveis. O inciso II do art. 2º diz que a Dimob deve ser apresentada pelo estabelecimento matriz, e deve incluir, em relação a todos os estabelecimentos da pessoa jurídica, informações sobre **“os pagamentos efetuados no ano, discriminados mensalmente, decorrentes de locação, sublocação e intermediação de**

locação, independentemente do ano em que essa operação foi contratada". Os demais dispositivos se referem ao prazo e forma de apresentação, às multas a que estão sujeitas as pessoas jurídicas que não apresentarem a Dimob, às omissões de informações e falsidades, que configuram crime contra a ordem tributária, e ao programa gerador da Dimob, que não foram objeto de questionamento por parte da consultante.

7. No que concerne às operações de aluguel de imóveis ou sua intermediação, que constituem o objeto social da consultante, o fato gerador da obrigação acessória (Código Tributário Nacional (CTN), art. 113, § 2º) de entregar a Dimob com as informações correspondentes é o exercício da atividade, que se configura no ato de alugar, intermediar locação ou administrar imóvel de terceiro, mediante pagamento de comissão ou taxa de administração imobiliária.

8. O art. 1º da IN 1.115, que estabelece a obrigação de entregar a Dimob com as informações que o dispositivo enumera, não prevê o *modus operandi* ou a forma de atuação da pessoa jurídica, nem faz qualquer restrição a atuação individual ou em conjunto com outras sociedades imobiliárias. Essa aparente omissão normativa é irrelevante para configurar a obrigação de apresentar a Dimob, que se aplica a quem exerce a atividade, individualmente ou em conjunto.

9. A obrigação acessória "tem por objeto as prestações, positivas ou negativas, nela previstas no interesse da arrecadação ou da fiscalização dos tributos", nos termos do § 2º do CTN. A Dimob, nessa acepção, visa a fornecer à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) as informações necessárias à constituição de créditos tributários decorrentes de contratos de locação e de contratos de administração ou intermediação imobiliária.

10. Os contratos de locação imobiliária têm, em regra: *i*) um único bem imóvel; *ii*) um valor mensal fixo de locação; e *iii*) uma taxa de administração fixa, contratualmente ajustada, que incide sobre o valor mensal da locação. Se mais de uma pessoa jurídica atuar como intermediária na mesma operação, o contrato de administração ou de intermediação (ou qualquer ajuste formal que tenha essa finalidade) estabelecerá, necessariamente, o percentual de participação de cada intermediária, com base no qual será feito o rateio da comissão imobiliária.

11. O valor total da comissão imobiliária (ou taxa de administração) é dividido entre as sociedades imobiliárias que participam da intermediação, com base nos percentuais de participação estabelecidos no contrato. Cada intermediária deve aplicar o percentual a ela correspondente sobre o valor mensal da taxa de administração, a fim de apurar o valor da comissão a que tem direito, e sobre o valor da locação, a fim de apurar o valor a ser informado na Dimob como valor do rendimento bruto do locador.

12. Um exemplo hipotético pode facilitar a compreensão: suponha um contrato de locação de imóvel residencial administrado por duas sociedades imobiliárias: Sociedade "A" e Sociedade "B". Suponha que o valor mensal do aluguel seja de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e que a taxa de administração tenha sido ajustada em 10%. Portanto, o valor mensal da taxa de administração será de R\$ 1.000,00 (mil reais). Suponha ainda que o contrato de administração imobiliária estabeleça que a Sociedade "A" receberá 60% de comissão e a Sociedade "B" 40%. Nesse caso a Sociedade "A" deverá informar como valor de comissão R\$ 600,00 e como valor mensal do rendimento bruto R\$ 6.000,00, e a Sociedade "B" deverá informar como valor de comissão R\$ 400,00 e como valor mensal do rendimento bruto R\$ 4.000,00. Se houver retenção de imposto de renda, o valor desta deverá ser informado, também, de forma

proporcional. A soma dos valores informados pela Sociedade “A” e pela Sociedade “B” deve corresponder aos valores totais previstos no contrato de locação e no contrato de administração correspondentes. Com base nesse exemplo é possível responder afirmativamente à questão 1. Ficam prejudicadas as questões 3 e 4 da consulta.

Conclusão

13. As pessoas jurídicas que atuam em conjunto na intermediação de aluguel de imóveis devem apresentar a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias individualmente, na qual devem informar como *Rendimento Bruto*, *Valor da Comissão* e *Imposto Retido*, valores proporcionais à sua participação na operação, calculados mediante aplicação do percentual de participação estabelecido pelo contrato de intermediação.

Assinatura digital
RONAN DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação de Contribuições Previdenciárias, Normas Gerais, Sistematização e Disseminação (Copen).

Assinatura digital
MAÍRA ACOTIRENE DARIO DA CRUZ
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Divisão de Normas Gerais de Direito Tributário

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

Assinatura digital
MIRZA MENDES REIS
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenadora da Copen

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 ao interessado.

Assinatura digital
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador-Geral de Tributação