



Solução de Consulta nº 86 - Cosit

Data 29 de junho de 2020

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: SIMPLES NACIONAL

ATIVIDADE DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. EQUIPARAÇÃO À PESSOA JURÍDICA. TRIBUTAÇÃO.

Para fins de tributação do Imposto Sobre a Renda, a pessoa física que exerça atividade habitual de compra e venda de imóveis é equiparada a pessoa jurídica, independente de realizar outras atividades como construção, incorporação, loteamento ou desmembramento se cumpridos os demais requisitos.

A habitualidade, para fins de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica, é própria das operações que não são eventuais, com intuito de continuidade e permanência, devendo ser aferidas no caso concreto.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 147, DE 24 DE SETEMBRO DE 2018.

Dispositivos Legais: Lei nº 4.506, de 1964, art. 41, §1º, a; Decreto nº 9.580, de 2018 - RIR/2018, arts. 162 a 167.

Relatório

A pessoa física, em epígrafe, dirige-se à Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) para formular consulta sobre a forma correta de tributar as operações por ela realizadas, a qual se reproduz abaixo, em sua íntegra.

“A pessoa física fica equiparada a pessoa jurídica pela atividade habitual de compra e venda de imóveis (sem atividades outras como construção, incorporação, loteamento ou desmembramento)?

O texto do item II, parágrafo 1º do Art. 150 (Decreto 3000/99) dá a entender que sim: “as pessoas físicas que, em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou

comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiros de bens ou serviços”.

No entanto, a questão 241 da publicação “Perguntas e Respostas” da SRF, Ano Exercício 2017, cita que “somente se considerada equiparada a pessoa jurídica, pela prática de operações imobiliárias, a pessoa física que promove incorporação imobiliária (prédios em condomínios) ou loteamentos de terrenos urbanos ou rurais”.

2. Em seguida, questiona:

“1) Fica a pessoa física equiparada a pessoa jurídica pela atividade habitual de compra e venda de imóveis, desde que não realize atividades outras como construção, incorporação, loteamento ou desmembramento?

2) Caso seja a pessoa física equiparada a pessoa jurídica pela habitualidade nas operações de compra e venda de imóveis: há definição objetiva da habitualidade? Há um número ou volume de operações num determinado tempo usado como referência para caracterizar a habitualidade?”.

3. Vale destacar que o interessado menciona em sua petição o inciso II, parágrafo 1º do art. 150 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (Regulamento do Imposto de Renda - RIR/99), e a Pergunta e Resposta 241 da publicação “PERGUNTAS E RESPOSTAS” – Exercício 2017, Ano Calendário 2016, disponível no sítio da RFB, que assim dispõem:

“Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999.

(...)

Art. 150. As empresas individuais, para os efeitos do imposto de renda, são equiparadas às pessoas jurídicas (Decreto-Lei nº 1.706, de 23 de outubro de 1979, art. 2º).

§ 1º São empresas individuais:

I - as firmas individuais (Lei nº 4.506, de 1964, art. 41, § 1º, alínea “a”);

II - as pessoas físicas que, em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiros de bens ou serviços (Lei nº 4.506, de 1964, art. 41, § 1º, alínea “b”);”

“PERGUNTAS E RESPOSTAS – Exercício 2017, Ano Calendário 2016.

(...)

EQUIPARAÇÃO À PESSOA JURÍDICA — OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

241 — Em que condições a pessoa física é equiparada a pessoa jurídica pela prática de operações imobiliárias?

De acordo com a legislação do imposto sobre a renda, somente se considera equiparada a pessoa jurídica, pela prática de operações imobiliárias, a pessoa física que promove incorporação imobiliária (prédios em condomínios) ou loteamentos de terrenos urbanos ou rurais, com ou sem construção, inclusive:

a) os proprietários ou titulares de terrenos ou glebas de terra que, efetuando registro dos documentos de incorporação ou loteamento, outorgarem mandato a construtor ou corretor de imóveis com poderes para alienação de frações ideais ou lotes de terreno, quando o mandante se beneficiar do produto dessas alienações, ou assumir a iniciativa ou responsabilidade da incorporação ou loteamento (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 151);

b) os proprietários ou titulares de terrenos ou glebas de terra que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promovam a construção de prédio de mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de corrido o prazo de 60 meses contados da data da averbação, no Registro de Imóveis da construção do prédio ou da aceitação das obras de loteamento. Para os terrenos adquiridos até 30/06/77 o prazo é 36 meses (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 152);

c) a subdivisão ou desmembramento de imóvel rural, havido após 30/06/1977, em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, tendo em vista que tal operação se equipara a loteamento, salvo se a subdivisão se der por força de partilha amigável ou judicial, em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 153)”.

4. É o relatório.

Fundamentos

5. O processo administrativo de consulta relativo à interpretação da legislação tributária e aduaneira, no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), está disciplinado no Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, arts. 46 a 53, na Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, arts. 48 e 49, na Lei nº 11.457, de 16 de março de 2007, art. 25, inciso II, e § 3º, no Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011, arts. 88 a 102, e na Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013, a qual trata, dentre outras questões, da legitimidade para formulação de consulta, dos requisitos a serem atendidos, dos seus efeitos, bem como de suas hipóteses de ineficácia.

6. Cabe ressaltar que o objetivo do processo administrativo de consulta é dar segurança jurídica ao sujeito passivo que apresenta à Administração Pública dúvida sobre dispositivo da legislação tributária aplicável a fato determinado de sua atividade, propiciando-lhe o correto cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, de forma a

evitar eventuais sanções. Constitui, assim, instrumento à disposição do sujeito passivo para lhe possibilitar acesso à interpretação dada pela Fazenda Pública a um fato determinado.

7. A Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos apresentados pelo interessado, uma vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária conferida a tais fatos, partindo da premissa de que há conformidade entre o que foi narrado e a realidade factual. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações, interpretações, ações ou classificações fiscais procedidas pelo consulente e não gera qualquer efeito caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos, adequadamente, os fatos, aos quais, em tese, aplica-se a Solução de Consulta.

8. Na forma dos documentos apresentados e da descrição da consulta, observa-se que foram atendidos os requisitos constantes nos artigos 1º a 3º da IN RFB n.º 1.396, de 2013, estando, portanto, satisfeitos os requisitos de admissibilidade e estando desta forma apta a ser solucionada na forma a seguir.

9. A lei tributária estabeleceu ficção jurídica para que fossem tributadas na forma própria das pessoas jurídicas as pessoas físicas que desempenhem atividades econômicas sob certas condições. Com efeito, a Lei nº 4.506, de 30 de novembro de 1964, em seu art. 41, equiparou às pessoas jurídicas as empresas individuais, incluindo no conceito de empresa individual não apenas as “firmas individuais” (alínea “a” do § 1º), mas também as “pessoas naturais que exploram em nome individual qualquer atividade econômica, mediante venda a terceiros de bens ou serviços” (alínea “b” do § 1º). Assim dispõe o referido dispositivo legal:

Art. 41. Constituirá lucro operacional o resultado das atividades normais da empresa com personalidade jurídica de direito privado, seja qual fôr a sua forma ou objeto, e das empresas individuais.

§ 1º São empresas individuais, para os efeitos desta lei:

a) as firmas individuais;

b) as pessoas naturais que exploram em nome individual qualquer atividade econômica, mediante venda a terceiros de bens ou serviços, inclusive:

(...)

(grifou-se)

10. Os comandos de equiparação em questão são as matrizes legais do art. 162, §1º, incisos I, II e III do RIR/2018 (equivalente ao art. 150, § 1º, incisos I, II e III, do revogado RIR/1999). Transcreve-se esse artigo (destacou-se):

CAPÍTULO II

DAS EMPRESAS INDIVIDUAIS

Seção I

Da caracterização

Art. 162. As empresas individuais são equiparadas às pessoas jurídicas (Decreto-Lei nº 1.706, de 23 de outubro de 1979, art. 2º).

§ 1º São empresas individuais:

I - os empresários constituídos na forma estabelecida no art. 966 ao art. 969 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

II - as pessoas físicas que, em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, por meio da venda a terceiros de bens ou serviços (Lei nº 4.506, de 1964, art. 41, § 1º, alínea “b”; e Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 27, § 1º); e

III - as pessoas físicas que promovam a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos, nos termos estabelecidos na Seção II deste Capítulo (Decreto-Lei nº 1.381, de 23 de dezembro de 1974, art. 1º e art. 3º, caput, inciso III).

§ 2º O disposto no inciso II do § 1º não se aplica às pessoas físicas que, individualmente, exerçam as profissões ou explorem as atividades de:

I - médico, engenheiro, advogado, dentista, veterinário, professor, economista, contador, jornalista, pintor, escritor, escultor e de outras que lhes possam ser assemelhadas (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “a”; Lei nº 4.480, de 14 de novembro de 1964, art. 3º; e Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, art. 966, parágrafo único);

II - profissões, ocupações e prestação de serviços não comerciais (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “b”);

III - agentes, representantes e outras pessoas sem vínculo empregatício que, ao tomar parte em atos de comércio, não os pratiquem, todavia, por conta própria (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “c”);

IV - serventuários da Justiça, como tabeliães, notários, oficiais públicos, entre outros (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “d”);

V - corretores, leiloeiros e despachantes, seus prepostos e seus adjuntos (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “e”);

VI - exploração individual de contratos de empreitada unicamente de labor, de qualquer natureza, quer se trate de trabalhos arquitetônicos, topográficos, terraplenagem, construções de alvenaria e outras congêneres, quer de serviços de utilidade pública, tanto de estudos como de construções (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “f”); e

VII - exploração de obras artísticas, didáticas, científicas, urbanísticas, projetos técnicos de construção, instalações ou equipamentos, exceto quando não explorados diretamente pelo autor ou pelo criador do bem ou da obra (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 6º, caput, alínea “g”; e Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, art. 966, parágrafo único). (...)

(Sem destaques no original)

11. A “Pergunta e Resposta 241” da publicação “PERGUNTAS E RESPOSTAS”, citada pelo consulente, é uma orientação que tem como base os dispositivos legais do Decreto nº 3.000, de 1999 (RIR/1999), equivalentes aos dispositivos citados anteriormente. Vejamos:

241 — Em que condições a pessoa física é equiparada a pessoa jurídica pela prática de operações imobiliárias?

*De acordo com a legislação do imposto sobre a renda, somente se considera equiparada a pessoa jurídica, pela prática de operações imobiliárias, a pessoa física que promove incorporação imobiliária (prédios em condomínios) ou loteamentos de terrenos urbanos ou rurais, com ou sem construção, **inclusive:***

*a) os proprietários ou titulares de terrenos ou glebas de terra que, efetuando registro dos documentos de incorporação ou loteamento, outorgarem mandato a construtor ou corretor de imóveis com poderes para alienação de frações ideais ou lotes de terreno, quando o mandante se beneficiar do produto dessas alienações, ou assumir a iniciativa ou responsabilidade da incorporação ou loteamento **(Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 151);***

*b) os proprietários ou titulares de terrenos ou glebas de terra que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promovam a construção de prédio de mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de corrido o prazo de 60 meses contados da data da averbação, no Registro de Imóveis da construção do prédio ou da aceitação das obras de loteamento. Para os terrenos adquiridos até 30/06/77 o prazo é 36 meses **(Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 152);***

*c) a subdivisão ou desmembramento de imóvel rural, havido após 30/06/1977, em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, tendo em vista que tal operação se equipara a loteamento, salvo se a subdivisão se der por força de partilha amigável ou judicial, em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio **(Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 153).***

*Atenção: Os condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades de fato, ainda que deles também façam parte pessoas jurídicas. Assim, a cada condômino, pessoa física, serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e demais dispositivos legais, como se ele fosse o único titular da operação imobiliária, nos limites da sua participação **(Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 155).***

*(Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, arts. 29 a 31 e 68; Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; **Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/1999, art. 151;** Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937; Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967; Parecer Normativo CST nº 6, de 1986)”*

(Sem destaques no original)

12. Nota-se, portanto, que a “Pergunta e Resposta 241” da publicação “PERGUNTAS E RESPOSTAS”, citada pelo consulente, trata de esclarecer dúvidas relativas ao disposto nos arts. 151, 152, 153 e 155 do RIR/1999, revogados pelo RIR/2018 e, equivalentes, como se vê no quadro a seguir, aos arts. 163, 164, 165 e 167, que, por sua vez, tratam de definir os termos da equiparação a pessoa jurídica das pessoas físicas que promovem a **incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos**, nos termos do inciso III do art. 162 do RIR/2018, portanto inaplicável à situação descrita pelo consulente.

RIR/1999 (revogado)	RIR/2018
<p style="text-align: center;">Seção II Empresas Individuais Imobiliárias Subseção I Caracterização Incorporação e Loteamento</p> <p>Art. 151. Serão equiparadas às pessoas jurídicas, em relação às incorporações imobiliárias ou loteamentos com ou sem construção, cuja documentação seja arquivada no Registro Imobiliário, a partir de 1º de janeiro de 1975 (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º):</p> <p>I - as pessoas físicas que, nos termos dos arts. 29, 30 e 68 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, ou da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, assumirem a iniciativa e a responsabilidade de incorporação ou loteamento em terrenos urbanos ou rurais;</p> <p>II - os titulares de terrenos ou glebas de terra que, nos termos do § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 1964, ou do art. 3º do Decreto-Lei nº 271, de 1967, outorgarem mandato a construtor ou corretor de imóveis com poderes para alienação de frações ideais ou lotes de terreno, quando os mandantes se beneficiarem do produto dessas alienações.</p> <p>Incorporação ou Loteamento sem Registro</p> <p>Art. 152. Equipara-se, também, à pessoa jurídica, o proprietário ou titular de terrenos ou glebas de terra que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo de sessenta meses contados da data da averbação, no Registro Imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação das obras do</p>	<p style="text-align: center;">Seção II Das empresas individuais imobiliárias Subseção I Da caracterização Incorporação e loteamento</p> <p>Art. 163. Serão equiparadas às pessoas jurídicas, em relação às incorporações imobiliárias ou aos loteamentos com ou sem construção, cuja documentação seja arquivada no Registro Imobiliário, a partir de 1º de janeiro de 1975 (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º):</p> <p>I - as pessoas físicas que, nos termos estabelecidos nos art. 29, art. 30 e art. 68 da Lei nº 4.591, de 1964, no Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, ou na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, assumirem a iniciativa e a responsabilidade de incorporação ou loteamento em terrenos urbanos ou rurais; e</p> <p>II - os titulares de terrenos ou glebas de terra que, nos termos estabelecidos no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 1964, ou no art. 3º do Decreto-Lei nº 271, de 1967, outorgarem mandato a construtor ou corretor de imóveis com poderes para alienação de frações ideais ou lotes de terreno, quando se beneficiarem do produto dessas alienações.</p> <p>Incorporação ou loteamento sem registro</p> <p>Art. 164. Equipara-se, também, à pessoa jurídica, o proprietário ou o titular de terrenos ou glebas de terra que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo de sessenta meses, contado da data da averbação, no Registro Imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação das obras</p>

<p>loteamento (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º, § 1º, e Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, arts. 10, inciso IV, e 16).</p> <p>§ 1º Para os efeitos deste artigo, caracterizar-se-á a alienação pela existência de qualquer ajuste preliminar, ainda que de simples recebimento de importância a título de reserva (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º, § 2º).</p> <p>§ 2º O prazo referido neste artigo será, em relação aos imóveis havidos até 30 de junho de 1977, de 36 meses contados da data da averbação (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º, § 1º, e Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, arts. 10, inciso IV, e 16).</p> <p>Desmembramento de Imóvel Rural</p> <p>Art. 153. A subdivisão ou desmembramento de imóvel rural, havido após 30 de junho de 1977, em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, será equiparada a loteamento, para os efeitos do disposto no art. 151 (Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, arts. 11 e 16).</p> <p>Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a subdivisão se efetive por força de partilha amigável ou judicial em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio (Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, art. 11, § 2º).</p> <p>Condomínios</p> <p>Art. 155. Os condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades de fato, ainda que deles façam parte também pessoas jurídicas (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 7º).</p> <p>Parágrafo único. A cada condômino, pessoa física, serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e demais dispositivos legais, como se fosse ele o único titular da operação imobiliária, nos limites de sua participação (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 7º, parágrafo único).</p>	<p>do loteamento (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º, § 1º; e Decreto-Lei nº 1.510, de 27 de dezembro de 1976, art. 16).</p> <p>§ 1º Para fins do disposto neste artigo, a alienação será caracterizada pela existência de qualquer ajuste preliminar, ainda que de simples recebimento de importância a título de reserva (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º, § 2º).</p> <p>§ 2º O prazo a que se refere o caput será, em relação aos imóveis havidos até 30 de junho de 1977, de trinta e seis meses, contado da data da averbação (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 6º, § 1º; e Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, art. 16).</p> <p>Desmembramento de imóvel rural</p> <p>Art. 165. A subdivisão ou o desmembramento de imóvel rural havido após 30 de junho de 1977 em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, será equiparada a loteamento, para fins do disposto no art. 163 (Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, art. 11 e art. 16).</p> <p>Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses em que a subdivisão se efetive por força de partilha amigável ou judicial em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima ou extinção de condomínio (Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, art. 11, § 2º).</p> <p>Condomínios</p> <p>Art. 167. Os condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades em comum, ainda que pessoas jurídicas também façam parte deles (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 7º).</p> <p>Parágrafo único. A cada condômino, pessoa física, serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e os demais dispositivos legais, como se ele fosse o único titular da operação imobiliária, nos limites de sua participação (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 7º, parágrafo único).</p>
---	--

13. Por outro lado, o inciso II do art. 162 do RIR/2018, equivalente ao inciso II do art. 150 do RIR/1999, também citado pelo consultante, determina a equiparação à pessoa jurídica de pessoas físicas que, em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente,

qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiros de bens ou serviços.

14. Logo, destacam-se do artigo 162 do RIR/2018 duas situações que podem ensejar a equiparação à pessoa jurídica: a primeira relativa à exploração habitual e profissional de qualquer atividade econômica mediante venda de bens ou serviços, o que incluiria bens imóveis; a segunda, mais específica, relacionada à atividade imobiliária.

15. Diante do exposto, em relação à primeira dúvida do consultante, cabe esclarecer que, para fins de tributação do Imposto sobre a Renda, cumpridos os demais requisitos, a pessoa física que exerça atividade habitual de compra e venda de imóveis é equiparada à pessoa jurídica independente de realizar outras atividades como construção, incorporação, loteamento ou desmembramento, nos termos do **inciso II do art. 162 do RIR/2018**.

16. Com relação a segunda pergunta do consultante cabe esclarecer que o artigo transcrito, no que toca às pessoas físicas que exploram atividades econômicas (inciso II do § 1º), estabelece alguns requisitos para que a equiparação se opere, quais sejam: (a) prática habitual e profissional; (b) em nome próprio; (c) de operações de natureza civil ou comercial; (d) com o fim especulativo de lucro; e (e) mediante venda a terceiros de bens ou serviços.

17. Quanto ao requisito de habitualidade, questionado pelo consultante, a legislação já dispôs, no passado, acerca da sua definição, mais precisamente no art. 5º do Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 1.510, de 1976. Todavia, tal dispositivo perdeu a sua utilidade com a revogação do inciso II do art. 3º do Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, pelo art. 9º do Decreto-Lei nº 2.072, de 20 de dezembro de 1983.

18. Matéria correlata foi tratada na Solução de Consulta Cosit nº 147, de 24 de setembro de 2018, cujo excerto de interesse segue abaixo transcrito:

9. Observe-se que, atualmente, não há na legislação tributária um conceito objetivo do que vem a ser habitualidade para fins de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica.

10. Habitualidade deve ser considerada como própria das operações que não são eventuais ou acidentais. Deve denotar uma intenção de permanência, de continuidade no exercício da atividade. Não pode ser aferida unicamente, como pretende o consultante, pela quantidade de operações realizadas em um determinado período de tempo, embora este possa ser um critério importante para indicar a habitualidade.

11. A habitualidade há que ser apurada em cada caso concreto.

19. Assim, compete ao consultante verificar se a atividade a que ele se dedica atende aos requisitos constantes no art. 162, § 1º, inciso II, do RIR/2018. Observa-se que a habitualidade, para fins de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica, é própria das operações que não são eventuais, com intuito de continuidade e permanência, devendo ser aferidas no caso concret

Conclusão

20. Diante do exposto, soluciona-se a consulta respondendo ao consulente que:
- 20.1 Para fins de tributação do Imposto Sobre a Renda, a pessoa física que exerça atividade habitual de compra e venda de imóveis é equiparada à pessoa jurídica, independente de realizar outras atividades como construção, incorporação, loteamento ou desmembramento, desde que sejam observados elementos previstos no inciso II do § 1º, do art. 162, do RIR/2018, quais sejam: prática habitual e profissional; em nome próprio; de operações de natureza civil ou comercial; com o fim especulativo de lucro; e mediante venda a terceiros de bens ou serviços.
- 20.2 A habitualidade, para fins de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica, é própria das operações que não são eventuais, com intuito de continuidade e permanência, devendo ser aferidas no caso concreto

À Coordenação de Tributos Sobre a Renda e Operações Financeiras – Cotir da Cosit.

(assinado digitalmente)

MILENA REBOUÇAS NERY MONTALVÃO
Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da Disit 05

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral da Cosit.

(assinado digitalmente)

FÁBIO CEMBRANEL
Auditor-Fiscal da RFB
Coordenador 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 à consulente.

Assinado digitalmente

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