



Solução de Consulta nº 166 - Cosit

Data 28 de dezembro de 2020

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

Assunto: Obrigações Acessórias

OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA. DIMOB. LOCAÇÃO E SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL (UNIDADE IMOBILIÁRIA). OBRIGATORIEDADE. COMODATO. NÃO OBRIGATORIEDADE.

A pessoa jurídica e equiparada que intermediar aquisição, alienação ou aluguel de imóvel ou que realizar sublocação de imóvel (e não o comodato), aqui entendido como unidade imobiliária, está obrigada à apresentação da Dimob.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 237 - COSIT, DE 2019

Dispositivos Legais: IN RFB nº 1.115, de 2010, arts. 1º e 2º; IN SRF nº 84, de 1979; e Solução de Consulta nº 237 - Cosit, de 2019

Relatório

O contribuinte qualificado em epígrafe, doravante referido como consulente, pessoa jurídica de direito privado, cujas atividades se descrevem nos seus atos societários, dentre as quais se destaca a exploração do ramo de hotelaria, restaurante e bar, formula consulta a esta Coordenação de Tributação (Cosit) da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), no sentido de dirimir dúvida a respeito de norma regente de obrigações acessórias relacionadas à Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob).

2. A consulente informa que, no desenvolvimento das atividades descritas no item 1, “realiza, dentro de suas instalações hoteleiras, a sublocação ou o comodato de escritórios, salas e espaços para terceiros desenvolverem suas respectivas atividades”, bem como “subloca espaços em sua cobertura para a instalação de antenas de telefonia”.

3. Cita a Solução de Consulta (SC) nº 112, de 2003, da 6ª Região Fiscal, cuja ementa apresenta o entendimento de que “Empresa imobiliária que apenas administra hospedagem em ‘apart hotel’, sistema ‘pool’ ou outros empreendimentos hoteleiros não está obrigada a apresentar a DIMOB”.

4. Traz, também, a Solução de Consulta (SC) nº 24, de 2005, da 8ª Região Fiscal, conforme a seguir transcrito:

Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias. Empresa imobiliária que administra hospedagem em "apart hotel", sistema "pool" ou outros empreendimentos hoteleiros, e concomitantemente realiza operações de administração das unidades imobiliárias de terceiros, caracterizado pelo recebimento e pagamento dos alugueis a elas relativos, com características de imóvel destinado a residência, está obrigada a apresentar a DIMOB em relação àquelas unidades.

5. Aduz que a Receita Federal já se manifestou sobre sublocação de imóveis, por meio da Solução de Consulta (SC) nº 12, de 2008, da 2ª Região Fiscal (Com o advento da IN SRF nº 694, de 2006, as pessoas jurídicas e equiparadas que realizarem a sublocação de imóveis, ainda que de forma eventual, passam a ser obrigadas à entrega da Dimob), mas “nunca analisou essa questão sob o viés de hotéis tratando de cessão de espaço, e não das correspondentes unidades.”

5. A respeito da obrigatoriedade de entrega da Dimob, em relação aos fatos descritos na consulta, a consulente apresenta o seguinte entendimento:

Acredita a Consulente que não esteja obrigada à entrega de referida declaração, por não ser essa a sua atividade principal e por tratar da cessão de salas e espaços, e não especificamente de suas unidades. Todavia, dada a peculiaridade da situação concreta, para a qual não existem orientações previamente firmadas em casos análogos ao presente, surge dúvida legítima da Consulente sobre o entendimento da Receita Federal do Brasil acerca da sua obrigatoriedade de entrega da DIMOB nas operações de sublocação ou o comodato de escritórios, salas e espaços para terceiros desenvolverem suas respectivas atividades, como na sublocação de espaços em sua cobertura para a instalação de antenas de telefonia, conforme detalhado na petição que acompanha o presente formulário.

6. A consulta é fundamenta no art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, e concluída com os seguintes questionamentos:

1) A Consulente está obrigada à entrega da DIMOB em relação a qualquer sublocação que realize de suas salas e espaços internos?

2) Em caso afirmativo, em qual ficha da DIMOB devem ser incluídas as informações a respeito da sublocação? Na mesma Ficha 02, relativa à locação?

3) Se houver intermediários na sublocação, como deverá ser prestada a informação na DIMOB? Ambos possuirão a obrigatoriedade na sua entrega?

4) *Em caso afirmativo, qual deverá ser o valor a ser informado na DIMOB por cada uma das partes? O valor do rendimento bruto ou o valor do rendimento descontado da comissão e impostos devidos aos intermediários?*

5) *Tratando-se de operação de comodato, há alguma obrigatoriedade na entrega da DIMOB?*

6) *Em caso afirmativo, quais informações deverão ser prestadas, em qual ficha, e qual o valor que deverá ser informado na DIMOB, tendo em vista o contrato ter sido concedido a título gratuito?*

7) *Considerando a sublocação da cobertura para a instalação de antenas de telefonia, há alguma obrigatoriedade na entrega da DIMOB por conta dessa atividade?*

8) *Em caso afirmativo, quais informações deverão ser prestadas e em qual ficha da DIMOB? 6) Em caso afirmativo, quais informações deverão ser prestadas, em qual ficha, e qual o valor que deverá ser informado na DIMOB, tendo em vista o contrato ter sido concedido a título gratuito?*

7. Em síntese, é o relatório.

Fundamentos

8. O objetivo da consulta é dar segurança jurídica ao sujeito passivo que apresenta à Administração Pública dúvida sobre dispositivo da legislação tributária aplicável a fato determinado relacionado à sua atividade, de modo a que se lhe possa propiciar o correto cumprimento das obrigações tributárias principal e acessórias, bem como a prevenção de eventuais sanções. Constitui, assim, instrumento à disposição do sujeito passivo a lhe possibilitar acesso à interpretação normativa formulada pela Fazenda Pública.

9. A consulta corretamente formulada configura orientação oficial e produz efeitos legais, como a proibição de se instaurar procedimento fiscal sobre a consulente e a não aplicação de multa ou juros de mora relativos à matéria consultada, desde a data de apresentação da consulta até o trigésimo dia subsequente à data de ciência da respectiva solução.

10. Importa ressaltar, ainda, que a Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos expostos pela interessada, uma vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária sobre os fatos narrados na consulta, partindo da premissa de que haja conformidade entre narrativa e realidade. Nesse sentido, não convalida nem invalida informações, interpretações, ou classificações fiscais feitas pela consulente, bem como atos por ela praticados, pois isso importaria em análise de matéria probatória, o que é incompatível com o instituto da consulta.

11. Isso posto, tem-se que a apresentação obrigatória da Dimob para as pessoas jurídicas e equiparadas não se condiciona à atividade principal ou preponderante desenvolvida por essas pessoas, mas sim à realização de atividades imobiliárias em geral,

como: administração, comercialização, intermediação da aquisição, alienação ou aluguel de imóveis, locação ou sublocação.

11.1. São, portanto, diversos os verbos empregados na norma, a designar a elevada amplitude de situações sob o seu alcance, no sentido da obrigatoriedade do cumprimento da obrigação acessória de prestar, por meio da Dimob, as informações relacionadas a atividades imobiliárias, o que resta claro na evolução normativa, como se extrai do contido na Solução de Consulta (SC) nº 12, de 2008, da 2ª Região Fiscal, citada pelo consulente, ao tratar da Instrução Normativa SRF nº 694, de 13 /12/2006, posteriormente revogada pela IN RFB nº 1.115, de 28/12/2010, que ora dispõe sobre a Dimob, e que manteve íntegra a redação no ponto ora questionado:

IN RFB nº 1.115, de 2010

Dispõe sobre a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) e dá outras providências.

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.

§ 1º As pessoas jurídicas e equiparadas de que trata o inciso I apresentarão as informações relativas a todos os imóveis comercializados, ainda que tenha havido a intermediação de terceiros.

§ 2º Nos casos de extinção, fusão, incorporação e cisão total da pessoa jurídica, a declaração de Situação Especial deve ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente à ocorrência do evento.

§ 3º As pessoas jurídicas e equiparadas que não tenham realizado operações imobiliárias no ano-calendário de referência estão desobrigadas à apresentação da Dimob.

Art. 2º A Dimob deverá ser apresentada pelo estabelecimento matriz, em relação a todos os estabelecimentos da pessoa jurídica, com as informações sobre:

I - as operações de construção, incorporação, loteamento e intermediação de aquisições/alienações, no ano em que foram contratadas;

II - os pagamentos efetuados no ano, discriminados mensalmente, decorrentes de locação, sublocação e intermediação de locação, independentemente do ano em que essa operação foi contratada.

12. Já no que diz respeito ao objeto da obrigação, a RFB, ao nominar “imóveis”, tem em mira “unidades imobiliárias”, conforme conceito que remonta à vetusta Instrução Normativa SRF nº 84, de 20/12/1979 (DOU 31/12/1979), também presente no §2º do art. 730 da IN RFB nº 1.911, de 11/10/2019 (Regulamento Pis/Cofins), bem como na SC Cosit nº 166, de 28/5/2019, com remissão ao item 595 do "Perguntas e Respostas IRPF 2018" (item 594 do 'Perguntão' 2020):

IN SRF nº 84 de 20.12.1979

Estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis.

(...)

2. Unidade Imobiliária

A expressão "unidade" utilizada nesta Instrução Normativa compreende:

- 1 - o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;*
- 2 - cada lote oriundo de desmembramento de terreno;*
- 3 - cada terreno decorrente de loteamento;*
- 4 - cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária;*
- 5 - o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.*

(...)

IN SRF nº 1.911 de 11.10.2019

Regulamenta a apuração, a cobrança, a fiscalização, a arrecadação e a administração da Contribuição para o PIS/Pasep, da Cofins, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação

(...)

Art. 730. A pessoa jurídica que exercer atividade imobiliária, conforme definida no art. 719, pode utilizar o crédito referente aos custos vinculados à unidade construída ou em construção a ser descontado nos termos dos arts. 166 a 181, somente a partir da efetivação da venda (Lei nº 10.833, de 2003, arts. 4º e 16).

§ 1º Considera-se efetivada ou realizada a venda de unidade imobiliária, quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.

§ 2º *Considera-se unidade imobiliária:*

I - o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;

II - cada lote oriundo de desmembramento de terreno;

III - cada terreno decorrente de loteamento;

IV - cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária; e

V - o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.

(...)

PERGUNTAS E RESPOSTAS-PIR– PROGRAMA IMPOSTO SOBRE A RENDA – 2020

PERMUTA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

594 — O que se considera permuta para efeitos tributários?

Para efeitos tributários, considera-se permuta toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias, prontas ou a construir, por outra ou outras unidades imobiliárias, ainda que ocorra, por parte de um dos proprietários-contratantes, o pagamento de parcela complementar, em dinheiro, comumente denominada torna.

A expressão "unidade imobiliária ou unidades imobiliárias prontas ou a construir", compreende:

a) o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;

b) cada lote oriundo de desmembramento de terreno;

c) cada terreno decorrente de loteamento;

d) cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária;

e) o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma;

f) cada casa ou apartamento construído ou a construir.

13. Dessa forma, responde-se objetivamente aos questionamentos apresentados na consulta:

1) A Consulente está obrigada à entrega da DIMOB em relação a qualquer sublocação que realize de suas salas e espaços internos?

Resposta: Não. O objeto da obrigação diz respeito a cada unidade imobiliária.

2) Em caso afirmativo, em qual ficha da DIMOB devem ser incluídas as informações a respeito da sublocação? Na mesma Ficha 02, relativa à locação?

Resposta: Prejudicado. Ademais, a finalidade do instituto da Solução de Consulta é o esclarecimento de dúvida sobre interpretação da norma tributária. Situa-se, portanto, no campo da interpretação do direito, segundo se constata do artigo 1º da IN RFB nº 1.396, de 2013, e não da aplicação do direito, o que implica dizer: compete à consultante analisar os elementos fáticos e corretamente enquadrá-los à luz da legislação. No caso em concreto, observar as orientações operacionais relativas ao Programa Gerador da Dimob - PGD. De tal modo, esse aspecto da consulta reveste-se da característica de ter por objetivo a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal pela RFB, o que é vedado, por conta do inciso XIV do art. 18 da IN RFB nº 1.396, de 2013, de se fazer por meio desse instituto da Solução de Consulta.

3) Se houver intermediários na sublocação, como deverá ser prestada a informação na DIMOB? Ambos possuirão a obrigatoriedade na sua entrega?

Resposta: Esse aspecto da consulta apresenta-se vinculado à Solução de Consulta nº 237 - Cosit, de 19 de agosto de 2019, nos seguintes termos, *ipsis litteris*:(destacamos)

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”. (...)

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.

Nesses termos, conclui-se, portanto, que ambas as pessoas que realizam as distintas atividades, tanto de locação quanto de intermediação, são obrigadas a entregar a Dimob.

4) Em caso afirmativo, qual deverá ser o valor a ser informado na DIMOB por cada uma das partes? O valor do rendimento bruto ou o valor do rendimento descontado da comissão e impostos devidos aos intermediários?

Resposta: A finalidade do instituto da Solução de Consulta é o esclarecimento de dúvida sobre interpretação da norma tributária. Situa-se, portanto, no campo da interpretação do direito, segundo se constata do artigo 1º da IN RFB nº 1.396, de 2013, e não da aplicação do direito, o que implica dizer: compete à consulente analisar os elementos fáticos e corretamente enquadrá-los à luz da legislação. No caso em concreto, observar as regras regentes das bases tributáveis do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ. De tal modo, esse aspecto da consulta reveste-se da característica de ter por objetivo a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal pela RFB, o que, por conta do inciso XIV do art. 18 da IN RFB nº 1.396, de 2013, é vedado de se fazer por meio desse instituto da Solução de Consulta.

5) Tratando-se de operação de comodato, há alguma obrigatoriedade na entrega da DIMOB?

Resposta: em relação a hotéis que cedem parte do imóvel em comodato (Art. 579 do Código Civil: empréstimo gratuito de coisas não fungíveis), não há obrigatoriedade de entrega da Dimob, por falta de previsão normativa.

6) Em caso afirmativo, quais informações deverão ser prestadas, em qual ficha, e qual o valor que deverá ser informado na DIMOB, tendo em vista o contrato ter sido concedido a título gratuito?

Resposta prejudicada.

7) Considerando a sublocação da cobertura para a instalação de antenas de telefonia, há alguma obrigatoriedade na entrega da DIMOB por conta dessa atividade?

Resposta: A obrigação se imporá caso a cobertura caracterize-se como uma unidade imobiliária.

8) Em caso afirmativo, quais informações deverão ser prestadas e em qual ficha da DIMOB?

Resposta: A finalidade do instituto da Solução de Consulta é o esclarecimento de dúvida sobre interpretação da norma tributária. Situa-se, portanto, no campo da interpretação do direito, segundo se constata do artigo 1º da IN RFB nº 1.396, de 2013, e não da aplicação do direito, o que implica dizer: compete à consulente analisar os elementos fáticos e corretamente enquadrá-los à luz da legislação. No caso em concreto, observar as regras regentes das bases tributáveis do Imposto

sobre a Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ e as orientações operacionais relativas ao Programa Gerador da Dimob - PGD. De tal modo, esse aspecto da consulta reveste-se da característica de ter por objetivo a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal pela RFB, o que, por conta do inciso XIV do art. 18 da IN RFB nº 1.396, de 2013, é vedado de se fazer por meio desse instituto da Solução de Consulta

Conclusão

14. A pessoa jurídica e equiparada que intermediar aquisição, alienação ou aluguel de imóvel ou que realizar sublocação de imóvel (e não o comodato), aqui entendido como unidade imobiliária, está obrigada à apresentação da Dimob.

Encaminhe-se à Copen.

Assinatura digital
SÉRGIO AUGUSTO TAUFICK
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação-Geral de Tributação

Assinatura digital
RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador da Copen

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da IN RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao interessado.

(Assinado digitalmente)
FERNANDO MOMBELLI
Coordenador-Geral da Cosit