



# Receita Federal

## Coordenação-Geral de Tributação

<b>PROCESSO</b>	00000.000000/0000-00
<b>SOLUÇÃO DE CONSULTA</b>	125 – COSIT
<b>DATA</b>	26 de junho de 2023
<b>INTERESSADO</b>	CLICAR PARA INSERIR O NOME
<b>CNPJ/CPF</b>	00.000-00000/0000-00

### **Assunto: Contribuição para o PIS/Pasep**

PAGAMENTO DE ALUGUEL A CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP SOBRE FOLHA DE SALÁRIOS. CRÉDITOS. NÃO INCIDÊNCIA.

No âmbito do regime de apuração não cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep, a pessoa jurídica que explora a atividade de administração de estacionamento desenvolvida dentro das partes comuns de condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais objeto de instrumento de locação, os quais estão sujeitos à incidência dessa contribuição com base na folha de salários (art. 13, “IX”, da MP nº 2.158-35, de 2001), não pode descontar créditos calculados em relação a aluguéis de prédios pagos a condomínio pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa, visto tratar-se de dispêndio não sujeito ao pagamento da Contribuição para o PIS/Pasep incidente sobre a receita ou o faturamento.

**SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 162, DE 16 DE MAIO DE 2019.**

**Dispositivos Legais:** Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, art. 3º, inciso IV; Instrução Normativa RFB nº 2.121, de 15 de dezembro de 2022, arts. 159 a 192; Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, arts. 13 e 14.

### **Assunto: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins**

PAGAMENTO DE ALUGUEL A CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COFINS. ATIVIDADES NÃO PRÓPRIAS. CRÉDITOS. POSSIBILIDADE.

São isentas da Cofins as receitas derivadas das atividades próprias de condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais a que se refere o art. 14 da MP nº 2.158-35, de 2001, assim consideradas somente aquelas decorrentes de contribuições, doações, anuidades ou mensalidades fixadas por lei, assembleia ou estatuto, recebidas de associados ou mantenedores, sem caráter contraprestacional direto, destinadas ao seu custeio e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais.

As receitas auferidas por condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais com aluguel de suas dependências para exploração de atividade de estacionamento não podem ser consideradas provenientes de atividades próprias, e, assim, estão sujeitas à incidência da Cofins. Portanto, a parcela do pagamento de aluguel que for destinada ao condomínio edilício pessoa jurídica pode ser usada, proporcionalmente, na base de cálculo de crédito da Cofins, e apenas dela, pela pessoa jurídica locatária.

Os créditos da Cofins não aproveitados em determinado mês podem ser utilizados nos meses subsequentes. No entanto, o direito de utilizar os referidos créditos prescreve em 5 (cinco) anos contados do primeiro dia do mês subsequente àquele em que ocorrida a aquisição, a devolução ou o dispêndio que permite a apuração de crédito.

### **SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 162, DE 16 DE MAIO DE 2019.**

**Dispositivos Legais:** Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, art. 3º, inciso IV; Instrução Normativa RFB nº 2.121, de 15 de dezembro de 2022, arts. 159 a 192; Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, arts. 13 e 14.

## **RELATÓRIO**

A pessoa jurídica, acima identificada, formula consulta sobre a legislação tributária federal que trata do aproveitamento de créditos de aluguéis, nos termos dos incisos IV dos arts. 3º das Lei nº 10.637, de 2002, e Lei nº 10.833, de 2003.

2. A consulente informa, ainda, os seguintes fatos:

2.1 Atua no ramo de serviços de estacionamento de veículos, bem como de lavagem de automóveis, funilaria e outros correlatos;

2.2 explora a atividade de estacionamento nas dependências de um condomínio edilício;

2.3 para tanto, aluga o referido espaço que é área comum de propriedade dos condôminos de Centro Comercial, o que está formalizado através de Instrumento Particular de Contrato de Locação de Áreas para Exploração de Estacionamento junto ao CNPJ do Condomínio. Os condôminos são parte deles pessoas físicas e parte deles pessoas jurídicas;

2.4 era optante pelo regime de tributação do lucro real, e, conseqüentemente, esteve sujeita até dezembro de 2019, à apuração das contribuições destinadas ao Programa de Integração Social - PIS e para a Seguridade Social - (Cofins) segundo as regras da não cumulatividade previstas nas Leis nº 10.637, de 2002 e 10.833, de 2003. A consulente estuda retornar para a não cumulatividade em 2021 via opção ao lucro real.

3. Sobre o direito ao crédito da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins relacionado ao pagamento do aluguel na apuração dessas contribuições sobre a receita bruta advinda da atividade de estacionamento, a consulente vem demonstrando o seguinte entendimento:

*... a não cumulatividade em questão, e mais precisamente o disposto no artigo 3º de ambas as Leis acima citadas, existe a previsão de crédito relacionada ao pagamento deste aluguel;*

*(...)*

*ocorre que o Condomínio em questão é detentor de CNPJ, mas como se sabe não tem ele personalidade jurídica própria. O valor dos alugueis são arrecadados pelo condomínio para serem repartidos entre os respectivos proprietários, que, como se disse, são pessoas físicas e jurídicas, na proporção do quinhão de seus respectivos direitos reais;*

*até mudar para o regime do lucro presumido em 2020 a consulente não vinha se apropriando destes créditos por não saber como proporcionalizar estes créditos;*

*a regra das contribuições destinadas ao PIS e para a Cofins prevê que somente gera crédito das referidas contribuições o aluguel pago em favor de pessoas jurídicas;*

*segundo o Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2/2007*

*(...)*

*na ausência de regulamentação da forma de segregação do montante de crédito de PIS e de Cofins a que faz juz em relação à proporção de aluguel que se destina à parte dos condôminos que são pessoas jurídicas, é que surgiu a questão ora objeto da presente consulta.*

4. Ao final, apresentou os seguintes questionamentos:

*1) A consulente explora a área comum de estacionamento de propriedade de pessoas físicas e também de pessoas jurídicas, na proporção da respectiva propriedade de cada pessoa física ou jurídica, através de contrato de locação firmado junto ao Condomínio destas pessoas, que a despeito de ter CNPJ próprio, e ser sujeito de direito, não tem personalidade jurídica, a ensejar que o crédito de PIS/Cofins previsto no inciso IV, do artigo 3º, das Leis nº 10637/02 e 10.833/03 (aluguel) seja limitado aos montantes que se destinem apenas para as pessoas jurídicas, e não físicas, correto?*

*2) Considerando a multiplicidade de pessoas físicas e jurídicas proprietárias de diversas áreas objeto desta exploração junto ao condomínio, e que o aluguel é repartido pelo critério de área por proprietário, entende a Consulente que é necessário utilizar o mesmo critério e proporcionalizar a área de propriedade de pessoas jurídicas do total da área explorada, cujo coeficiente seria aplicado sobre o valor do aluguel a gerar os respectivos créditos de PIS e Cofins, correto?*

*3) Na hipótese de a Consulente retomar a apuração segundo a sistemática do Lucro Real, logo, também a não cumulatividade do PIS e da Cofins, os créditos não escriturados até dezembro de 2019 seriam passíveis de escrituração na modalidade extemporânea?*

**FUNDAMENTOS**

5. Importa esclarecer que o instituto da consulta não está no campo da aplicação do direito, mas da interpretação, segundo se verifica facilmente no artigo 1º da IN RFB nº 2.058, de 9 de dezembro 2021 (que trata do processo de consulta sobre interpretação da legislação tributária e aduaneira dos tributos sob administração da Receita Federal do Brasil), o que implica dizer, compete à consulente analisar os elementos fáticos e corretamente enquadrá-los à luz da legislação. Portanto, a presente Solução de Consulta não convalida nem invalida quaisquer das afirmativas da consulente (artigo 45 da mencionada IN), mormente, se, em ação fiscal, for comprovada a inverdade dos fatos alegados.

6. Cumpridos os requisitos de admissibilidade, conforme art. 29 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, a presente consulta pode ser conhecida, sem embargo de posterior análise acerca dos requisitos para produção de efeitos.

7. Primeiramente, vejamos a legislação posta para interpretação:

***LEI Nº 10.637, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2002.***

[..]

***Art. 3º Do valor apurado na forma do art. 2º a pessoa jurídica poderá descontar créditos calculados em relação a:*** *Produção de efeito (Vide Lei nº 11.727, de 2008) (Produção de efeitos) (Vide Medida Provisória nº 497, de 2010) (Regulamento) (o grifo é nosso)*

[...]

***IV – aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa;*** *(o grifo é nosso)*

[..]

***§ 1º O crédito será determinado mediante a aplicação da alíquota prevista no caput do art. 2º desta Lei sobre o valor:*** *(Redação dada pela Lei nº 10.865, de 2004) (Vide Lei nº 11.727, de 2008) (Vigência) (o grifo é nosso)*

*I - dos itens mencionados nos incisos I e II do caput, adquiridos no mês;*

***II - dos itens mencionados nos incisos IV, V e IX do caput, incorridos no mês;*** *(Redação dada pela Lei nº 10.684, de 30.5.2003) (o grifo é nosso)*

[...]

***§ 2º Não dará direito a crédito o valor:*** *(Redação dada pela Lei nº 10.865, de 2004)*

*I - de mão-de-obra paga a pessoa física; e* *(Incluído pela Lei nº 10.865, de 2004)*

*II - da aquisição de bens ou serviços não sujeitos ao pagamento da contribuição, inclusive no caso de isenção, esse último quando revendidos ou utilizados como insumo em produtos ou serviços sujeitos à alíquota 0 (zero), isentos ou não alcançados pela contribuição.*

(...)

***LEI Nº 10.833, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003.***

[...]

Art. 3º **Do valor apurado na forma do art. 2º a pessoa jurídica poderá descontar créditos calculados em relação a:** (Produção de efeito) (Vide Medida Provisória nº 497, de 2010) (Regulamento) (o grifo é nosso)

[...]

IV - **aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa;** (o grifo é nosso)

§ 1º Observado o disposto no § 15 deste artigo, o crédito será determinado mediante a aplicação da alíquota prevista no caput do art. 2º desta Lei sobre o valor: (Redação dada pela Lei nº 11.727, de 2008) (Produção de efeito)

I - dos itens mencionados nos incisos I e II do caput, adquiridos no mês;

II - **dos itens mencionados nos incisos III a V e IX do caput, incorridos no mês;** (o grifo é nosso)

(...)

§ 2º Não dará direito a crédito o valor: (Redação dada pela Lei nº 10.865, de 2004)

I - de mão-de-obra paga a pessoa física; e (Incluído pela Lei nº 10.865, de 2004)

II - da aquisição de bens ou serviços não sujeitos ao pagamento da contribuição, inclusive no caso de isenção, esse último quando revendidos ou utilizados como insumo em produtos ou serviços sujeitos à alíquota 0 (zero), isentos ou não alcançados pela contribuição.

(...)

8. Deve-se esclarecer que o disposto no art. 3º, tanto da Lei nº 10.637, de 2002, como da Lei nº 10.833, de 2003, encontra-se, atualmente, regulamentado na Instrução Normativa RFB nº 2.121, de 15 de dezembro de 2022, precisamente, no art. 191, inciso II, nos termos que, abaixo, se transcrevem:

[...]

Art. 191. **Compõem a base de cálculo dos créditos a descontar da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins, no regime de apuração não cumulativa, os valores dos custos e despesas incorridos no mês relativos a:** (o grifo é nosso)

[...]

II - **aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos à pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa** (Lei nº 10.637, de 2002, art. 3º, caput, inciso IV, e § 1º, inciso II, com redação dada pela Lei nº 10.684, de 2003, art. 25; e Lei nº 10.833, de 2003, art. 3º, caput, inciso IV, § 1º, inciso II, e art. 15, inciso II, com redação dada pela Lei nº 11.051, de 2004, art. 26); (o grifo é nosso)

9. Faz-se mais que pertinente também aqui colacionar o disposto na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001:

Art. 13. A contribuição para o PIS/PASEP será determinada com base na folha de salários, à alíquota de um por cento, pelas seguintes entidades:

(...)

***IX - condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais; e***

*(...)*

*Art. 14. Em relação aos fatos geradores ocorridos a partir de 1º de fevereiro de 1999, são isentas da COFINS as receitas:*

*(...)*

***X - relativas às atividades próprias das entidades a que se refere o art. 13.***

10. O Decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002, o qual regulamenta as contribuições ora analisadas, assim dispõe:

*Art. 9º São contribuintes do PIS/Pasep incidente sobre a folha de salários as seguintes entidades (Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, art. 13):*

*(...)*

***X - condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais; e***

*(...)*

*Art. 46. As entidades relacionadas no art. 9º deste Decreto (Constituição Federal, art. 195, § 7º, e Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, art. 13, art. 14, inciso X, e art. 17):*

***I - não contribuem para o PIS/Pasep incidente sobre o faturamento; e***

***II - são isentas da Cofins com relação às receitas derivadas de suas atividades próprias.***

11. Nota-se que os condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais não contribuem para a Contribuição para o PIS/Pasep sobre o faturamento e sim com base na folha de salários à alíquota de um por cento (1%), além de contarem com isenção da Cofins com relação às receitas derivadas de suas atividades próprias, nos termos dos arts. 13 e 14 da MP nº 2.158-35, de 2001.

12. Nesse mesmo sentido, a Cosit também se pronunciou por meio da Solução de Consulta Cosit nº 162, de 16 de maio de 2019, cujo entendimento tem efeito vinculante no âmbito desta RFB, por força dos arts. 31 e 33 da IN RFB nº 2.058, de 2021:

**ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP**

**NÃO CUMULATIVIDADE. CRÉDITOS. INSUMOS. INSTITUIÇÃO EDUCACIONAL. INCIDÊNCIA.**

***No âmbito do regime de apuração não cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep, a pessoa jurídica adquirente dos serviços prestados por instituição de educação que preencha as condições e requisitos do art. 12 da Lei nº 9.532, de 1997, a qual está sujeita à incidência dessa contribuição com base na folha de salários (art. 13, “III”, da MP nº 2.158-35, de 2001), não pode descontar créditos calculados em relação aos serviços contratados, ainda que estes sejam utilizados como insumos na prestação de serviços a terceiros e/ou na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda, visto tratar-se de aquisição de serviços não sujeitos ao pagamento da Contribuição para o PIS/Pasep incidente sobre a receita ou o faturamento.***

**ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL - COFINS**

**NÃO CUMULATIVIDADE. CRÉDITOS. INSUMOS. INSTITUIÇÃO EDUCACIONAL. INCIDÊNCIA.**

***São isentas da Cofins as receitas derivadas das atividades próprias das instituições de educação a que se refere o art. 12 da Lei nº 9.532, de 1997, assim consideradas somente***

*aquelas decorrentes de contribuições, doações, anuidades ou mensalidades fixadas por lei, assembleia ou estatuto, recebidas de associados ou mantenedores, sem caráter contraprestacional direto, além das mensalidades dos alunos como contraprestação de serviços educacionais, destinadas ao custeio e manutenção de suas atividades sem fins lucrativos (Solução de Consulta Cosit nº 171, de 3 de julho de 2015, e Solução de Consulta Cosit nº 206, de 16 de novembro de 2018);*

*A vedação à apropriação de créditos da Cofins, em caso de aquisição de bens e serviços não sujeitos ao pagamento dessa contribuição, não se aplica às situações em que estes se adquiram com isenção e, posteriormente, sejam utilizados como insumos na elaboração de produtos ou na prestação de serviços a serem vendidos em operações sujeitas ao pagamento desse tributo (Solução de Consulta Cosit nº 227, de 12 de maio de 2017);*

*(...)*

### **Fundamentos**

*(...)*

*19. Nesse ponto, é imprescindível frisar que **a Contribuição para o PIS/Pasep tem quatro diferentes formas de incidência, quais sejam: a) sobre a receita ou o faturamento; b) sobre a importação; c) sobre a folha de salários e d) sobre receitas governamentais.** Há estanqueidade entre essas modalidades, visto que, apesar de serem denominados “Contribuição para o PIS/Pasep” em virtude da destinação de seus recursos, possuem naturezas jurídicas distintas (art. 4º da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional).*

*20. Dessa forma, o crédito decorrente da aquisição de insumos dá-se nos casos da Contribuição para o PIS/Pasep sobre a receita ou o faturamento das pessoas jurídicas, consoante arts. 2º e 3º da Lei nº 10.637, de 2002.*

*21. Em relação às entidades educacionais, percebe-se que aquelas que preencherem as condições e requisitos do art. 12 da Lei nº 9.532, de 1997, recolhem a Contribuição para o PIS/Pasep com base em sua folha de salários.*

*22. Por conseguinte, a fundação em tela (prestadora do serviço) não é isenta da Contribuição para o PIS/Pasep. **Sucedem que as receitas auferidas pela fundação decorrentes de suas atividades essenciais não são tributadas pela Contribuição para o PIS/Pasep sobre a receita ou faturamento, porquanto, como visto, a forma de incidência prescrita em lei é outra** (sobre a folha de salários), a não ser que a entidade não preencha as condições e requisitos do art. 12 da Lei nº 9.532, de 1997, quando fica obrigada ao pagamento da contribuição incidente sobre a receita ou faturamento, deixando de apurar o tributo sobre a folha de salários.*

*23. Note-se que são isentas da Contribuição para o PIS/Pasep as receitas elencadas nos incisos I a IX do caput do art. 14 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, em virtude do §1º do mesmo artigo, mas que tal dispositivo não se aplica à entidade educacional em apreço, dado que esta submete-se, como visto, ao art. 13, “III”, da referida Medida Provisória, sendo sujeito passivo da Contribuição para o PIS/Pasep com base em sua folha de salário.*



24. Destarte, depreende-se que, à vista das regras dispostas no art. 3º, caput, II e § 2º, II, da Lei nº 10.637, de 2002, no âmbito do regime de apuração não cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep, **a pessoa jurídica adquirente dos serviços prestados por instituição de educação que preencha as condições e requisitos do art. 12 da Lei nº 9.532, de 1997, a qual está sujeita à incidência dessa contribuição com base na folha de salários (art. 13, “III”, da MP nº 2.158-35, de 2001), não pode descontar créditos calculados em relação aos serviços contratados, ainda que estes sejam utilizados como insumos na prestação de serviços a terceiros e/ou na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda, visto tratar-se de aquisição de serviços não sujeitos ao pagamento da Contribuição para o PIS/Pasep incidente sobre a receita ou o faturamento (cfr. Decreto nº 4.524, de 2002, arts. 9º, III, e 46, I, e IN SRF nº 247, de 2002, arts. 9º, III, e 47, I).**

(...)

13. Embora a Solução de Consulta acima colacionada trate de entidade educacional, o mesmo entendimento se aplica aos condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais dispostos no inciso IX do art. 13 da MP nº 2.158-35, de 2001.

14. Portanto, vê-se claramente que não é permitida a apuração de créditos em relação à aquisição de serviços não sujeitos ao pagamento da Contribuição para o PIS/Pasep incidente sobre a receita ou faturamento.

15. Como os condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais estão sujeitos à incidência da Contribuição para o PIS/Pasep sobre a folha de salários, nos termos do art. 13 da MP nº 2.158-35, de 2001, sobre o valor pago por pessoa jurídica a título de aluguel a condomínio edilício para utilização de suas dependências não incide a referida contribuição sobre a receita ou faturamento, e, por conseguinte, não é permitida a apuração de créditos da não cumulatividade.

16. No que tange à Cofins, para fins da isenção de que trata o art. 14, “x”, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, verifica-se ser necessário que as receitas adquiridas pelo condomínio em questão com o aluguel de suas dependências refiram-se às suas atividades próprias.

17. Nessa seara, a IN RFB nº 2.121, de 15 de dezembro de 2022, assim dispôs:

*Art. 8º Não são contribuintes da Contribuição para o PIS/Pasep incidente sobre a receita ou o faturamento as seguintes entidades (Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, art. 13):*

*I - templos de qualquer culto;*

(...)

*IX - condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais;*

(...)

*Parágrafo único. As entidades relacionadas no caput são contribuintes da Contribuição para o PIS/Pasep incidente sobre a folha de salários, na forma disciplinada pelos arts. 300 a 305.*

(...)

*Art. 23. São isentas da Cofins as receitas decorrentes das atividades próprias das entidades relacionadas nos incisos do caput do art. 8º, exceto as receitas das entidades*



*beneficentes de assistência social (Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, art. 14, inciso X).*

**§ 1º Consideram-se receitas decorrentes das atividades próprias somente aquelas provenientes de contribuições, doações, anuidades ou mensalidades fixadas por lei, assembleia ou estatuto, recebidas de associados ou mantenedores, sem caráter contraprestacional direto, destinadas ao seu custeio e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais.**

*§ 2º Consideram-se também receitas derivadas das atividades próprias aquelas decorrentes do exercício da finalidade precípua da entidade, ainda que auferidas em caráter contraprestacional.*

(...)

18. Ademais, os trechos da SC Cosit nº 162, de 16 de maio de 2019, assim reproduzem:

(...)

*27. A publicação oficial intitulada Perguntas e Respostas - Pessoa Jurídica 2018 – Capítulo XXII – Contribuição para o PIS/Pasep e Cofins incidentes sobre a Receita ou Faturamento (consultada em 07 de maio de 2019), disponibilizada na página da RFB na rede mundial de computadores, orienta:*

*004. Incide a Cofins sobre as receitas das entidades listadas no art. 13 da MP nº 2.158, de 2001?*

*Sim, mas somente em relação às receitas oriundas de atividades não próprias. As receitas provenientes das atividades próprias das entidades listadas no art. 13 da MP nº 2.158, de 2001, são isentas da Cofins.*

*Consideram-se receitas derivadas das atividades próprias somente aquelas decorrentes de contribuições, doações, anuidades ou mensalidades fixadas por lei, assembleia ou estatuto, recebidas de associados ou mantenedores, sem caráter contraprestacional direto, destinadas ao seu custeio e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais.*

***A isenção não alcança as receitas que são próprias de atividades de natureza econômico-financeira ou empresarial. Por isso, não estão isentas da Cofins, por exemplo, as receitas auferidas com exploração de estacionamento de veículos, aluguel de imóveis, sorteio e exploração do jogo de bingo, comissões sobre prêmios de seguros, prestação de serviços e/ou venda de mercadoria, mesmo que exclusivamente para associados, aluguel ou taxa cobrada pela utilização de salões, auditórios, quadras, piscinas, campos esportivos, dependências e instalações; venda de ingressos para eventos promovidos pelas entidades; e receitas financeiras.***

(...)

19. Portanto, resta claro que as receitas auferidas por condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais com aluguel de suas dependências para exploração de atividade de estacionamento não podem ser consideradas provenientes de atividades próprias, e, assim, estão sujeitas à incidência da Cofins.

20. Dessa forma, em sendo o condomínio contribuinte da Cofins, a consulente pode apurar, desde que preenchidos os demais requisitos legais, créditos referentes ao pagamento de aluguéis de prédio pagos a pessoa jurídica, nos termos do inciso IV do art. 3º da Lei nº 10.833, de 2003.

21. Pode-se concluir, então, que a parcela do pagamento de aluguel que for destinada ao condomínio edilício pessoa jurídica pode ser usada, proporcionalmente, na base de cálculo de crédito da Cofins, e apenas dela. Cabe ressaltar que se tais parcelas tiverem como beneficiários pessoas físicas, não há crédito sobre essa parcela referente ao pagamento do aluguel aqui em discussão por vedação expressa do inciso II do § 2º do art. 3º das Leis nº 10.637, de 2002, e nº 10.833, de 2003.

22. Assim, em podendo a parcela do pagamento de aluguel que for destinada ao condomínio edilício pessoa jurídica compor a base de cálculo dos créditos a descontar da Cofins, no regime de apuração não cumulativa, sobre a receita bruta advinda da atividade de administração de estacionamento desenvolvida dentro das partes comuns do condomínio edilício objeto do instrumento de locação, a consulente deverá observar as instruções contidas nos arts. 159 a 192 da Instrução Normativa RFB nº 2.121, de 15 de dezembro de 2022.

23. Quanto ao questionamento sobre a utilização dos créditos não aproveitados, até o mês de dezembro do 2019, esclareça-se que o disposto nos arts. 161 a 166 da referida Instrução Normativa respondem ao questionamento. Vejamos, então:

#### *INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 2.121, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022*

##### *TÍTULO IV*

##### *DOS CRÉDITOS NO REGIME DE APURAÇÃO NÃO CUMULATIVA*

*Art. 161. O crédito da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins na forma prevista neste Título não aproveitado em determinado mês pode ser utilizado nos meses subsequentes (Lei nº 10.637, de 2002, art. 3º, § 4º; Lei nº 10.833, de 2003, art. 3º, § 4º; Lei nº 10.865, de 2004, art. 15, § 2º; Lei nº 12.058, de 2009, arts. 33 e 34, com redação dada pela Lei nº 12.839, de 2013, art. 5º; Lei nº 12.350, de 2010, art. 55, § 2º, e art. 56, § 2º; Lei nº 12.599, de 2012, art. 5º, § 2º, e art. 6º, § 3º; e Lei nº 12.865, de 2013, art. 31, § 5º).*

*Art. 162. Salvo disposição em contrário, os créditos da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins na forma prevista neste Título somente podem ser utilizados no desconto das contribuições devidas.*

*Art. 163. O direito de utilizar os créditos da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins na forma prevista neste Título prescreve em 5 (cinco) anos contados do primeiro dia do mês subsequente àquele em que ocorrida a aquisição, a devolução ou o dispêndio que permite a apuração de crédito (Decreto nº 20.910, de 6 de janeiro de 1932, art. 1º).*

*Art. 164. O aproveitamento de crédito da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins na forma prevista neste Título deve ser efetuado sem atualização monetária ou incidência de juros sobre os respectivos valores (Lei nº 10.833, de 2003, art. 13 e art. 15, inciso VI, incluído pela Lei nº 10.865, de 2004, art. 21).*

*Art. 165. As pessoas jurídicas submetidas ao regime de apuração não cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins deverão apurar e registrar, de forma segregada, os créditos de que trata este Título, discriminando-os em função de sua natureza, origem*

*e vinculação, e seu saldo deve ser controlado durante todo o período de sua utilização (Lei nº 12.058, de 2009, art. 35).*

*Parágrafo único. As regras de rateio previstas nos §§ 2º e 5º do art. 244 aplicam-se, no que couber, ao caput (Lei nº 12.058, de 2009, art. 35, parágrafo único).*

*Art. 166. O valor dos créditos apurados na forma prevista neste Título não constitui receita da pessoa jurídica, servindo somente para desconto do valor apurado da contribuição (Lei nº 10.833, de 2003, art. 3º, § 10, e art. 15, inciso II, com redação dada pela Lei nº 11.051, de 2004, art. 26; Lei nº 13.043, de 2014, art. 22, § 6º; e Decreto nº 8.415, de 2015, art. 2º, § 5º).*

(...)

24. Por fim, cabe reforçar que as despesas relativas a aluguéis de prédios, inclusive às pagas a um condomínio edilício, em face de Instrumento Particular de Contrato de Locação, admitem a apuração de créditos da Cofins para os fins previstos no art. 3º, IV, da Lei nº 10.833, de 2003, desde que atendidos todos os requisitos normativos e legais, entre eles, o de serem efetivamente utilizados nas atividades da empresa.

## CONCLUSÃO

25. Por tudo o que foi exposto, soluciona-se a presente consulta, respondendo à consulente que:

25.1 no âmbito do regime de apuração não cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep, a pessoa jurídica que explora a atividade de administração de estacionamento desenvolvida dentro das partes comuns de condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais objeto de instrumento de locação, os quais estão sujeitos à incidência dessa contribuição com base na folha de salários (art. 13, “IX”, da MP nº 2.158-35, de 2001), não pode descontar créditos calculados em relação a aluguéis de prédios pagos a condomínio pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa, visto tratar-se de dispêndio não sujeito ao pagamento da Contribuição para o PIS/Pasep incidente sobre a receita ou o faturamento.

25.2 são isentas da Cofins as receitas derivadas das atividades próprias de condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais a que se refere o art. 14 da MP nº 2.158-35, de 2001, assim consideradas somente aquelas decorrentes de contribuições, doações, anuidades ou mensalidades fixadas por lei, assembleia ou estatuto, recebidas de associados ou mantenedores, sem caráter contraprestacional direto, destinadas ao seu custeio e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais.

25.3 as receitas auferidas por condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais com aluguel de suas dependências para exploração de atividade de estacionamento não podem ser consideradas provenientes de atividades próprias, e, assim, estão sujeitas à incidência da Cofins. Portanto, a parcela do pagamento de aluguel que for destinada ao condomínio edilício pessoa jurídica pode ser usada, proporcionalmente, na base de cálculo de crédito da Cofins, e apenas dela, pela pessoa jurídica locatária.

25.4 Os créditos não aproveitados em determinado mês podem ser utilizados nos meses subsequentes. No entanto, o direito de utilizar os referidos créditos prescreve em 5 (cinco) anos contados do primeiro dia do mês subsequente àquele em que ocorrida a aquisição, a devolução ou o dispêndio que permite a apuração de crédito.

*Assinado digitalmente*

ELADIO ALBUQUERQUE COSTA NETO  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação de Tributos sobre a Receita Bruta e Produtos Industrializados – Cotri.

*Assinado digitalmente*

RAUL KLEBER GOMES DE SOUZA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Chefe da Direi

De acordo. Ao Coordenador-Geral da Cosit para aprovação.

*Assinado digitalmente*

OTHONIEL LUCAS DE SOUSA JUNIOR  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Coordenador da Cotri

## ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a Solução de Consulta. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 13 de dezembro de 2021. Dê-se ciência à consulente.

*Assinado digitalmente*

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Coordenador-Geral da Cosit