



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
2ª REGIÃO FISCAL

Processo nº

Solução de Consulta nº 12 - SRRF/2ª RF/Disit

Data 21 de outubro de 2008

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

DIMOB. OBRIGATORIEDADE. SUBLOCAÇÃO.

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.

INEFICÁCIA PARCIAL.

É ineficaz, não produzindo efeitos, a consulta formulada quando não versar sobre interpretação da legislação tributária.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Decreto nº 70.235, de 1972, arts. 46 e 52, I; IN SRF nº 694, de 2006, art. 1º, III.

Relatório

A consulente acima identificada, tendo como atividade econômica principal registrada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ o comércio atacadista de álcool carburante, biodiesel, gasolina e demais derivados de petróleo, conforme doc. anexo à fl. 19, formula consulta acerca da obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob).

2. A interessada informa que é uma sociedade empresária dedicada à distribuição e comércio dos produtos acima descritos, e que não tem em seu objeto social a atividade de sublocação de imóveis.

3. Entretanto, afirma a consulente que no exercício das suas atividades, muitas vezes, torna-se necessário que a empresa, apesar da ausência de previsão em seu contrato social da atividade de sublocação de imóveis, alugue determinados imóveis, os quais posteriormente

são sublocados para revendedores de combustíveis que nesses locais instalam os seus postos de revenda.

4. É do conhecimento da consulente que a Dimob encontra-se disciplinada originalmente na Instrução Normativa SRF nº 304, de 21 de fevereiro de 2003, e que após diversas alterações legislativas promovidas pelo advento das Instruções Normativas SRF nº 316, de 3 de abril de 2003, e nº 576, de 1º de dezembro de 2005, sobreveio a Instrução Normativa SRF nº 694, de 13 de dezembro de 2006, que em seu inciso III do art. 1º inovou ao determinar a apresentação da Dimob por parte das pessoas jurídicas que realizarem sublocação de imóveis.

5. Entende a interessada, que a referida IN SRF nº 694, de 2006, ampliou as hipóteses em que as pessoas jurídicas estão vinculadas ao cumprimento da obrigação acessória de apresentação da Dimob, porém, manteve restrito às pessoas jurídicas que desenvolvem atividades ligadas à área imobiliária.

6. Face ao exposto, indaga:

6.1. Considerando as atividades desenvolvidas pela consulente contidas em seu contrato social, e o desenvolvimento, de maneira secundária, da atividade de sublocação de imóveis, encontra-se a consulente obrigada à apresentação da Dimob, por força do inciso III do art. 1º da IN SRF nº 694, de 2006?

6.2. Caso a resposta ao questionamento anterior seja positiva, deve-se informar na Dimob o valor pago ao proprietário ou o valor recebido do sublocatário?

6.3. Ainda em relação ao segundo questionamento, pergunta se a consulente informar o valor pago ao proprietário, deve ser informada a totalidade dos aluguéis pagos ou somente os aluguéis dos imóveis sublocados?

Fundamentos

7. Preliminarmente, far-se-á um breve comentário sobre a IN SRF nº 304, de 2003, que instituiu a Dimob, obrigação acessória que tem como finalidade precípua o aperfeiçoamento da atividade de fiscalização do setor imobiliário. Inicialmente, as pessoas jurídicas obrigadas à entrega dessa declaração, consoante o art. 1º da retromencionada instrução normativa, eram as construtoras ou incorporadoras, que comercializassem unidades imobiliárias por conta própria e as imobiliárias e administradoras de imóveis que realizassem intermediação de compra e venda ou de aluguel de imóveis.

8. Com o advento da IN SRF nº 576, de 2005, ficou estabelecida uma nova categoria de pessoas jurídicas e equiparadas obrigadas ao cumprimento da obrigação acessória, conforme consta de seu art. 1º:

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; ou

III - constituídas para a construção, administração, locação ou alienação do patrimônio de seus condôminos ou 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 Na ocorrência de eventos de extinção, fusão, cisão ou incorporação, serão informadas, no prazo de 30 dias, as operações realizadas até a data do evento.

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

9. Por sua vez, a IN SRF nº 694, de 2006, atualmente em vigor, revogou a IN SRF nº 576, de 2005, e, relativamente à obrigatoriedade de entrega da declaração, ampliou-se mais uma vez o campo das pessoas jurídicas obrigadas à apresentação da Dimob, entendimento corretamente apreendido pela consultante, incluindo, dentre outras alterações, as pessoas jurídicas que realizarem sublocação de imóveis, conforme o art. 1º:

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 - constituídas para a construção, administração, locação ou alienação do patrimônio próprio, de seus condôminos ou 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 da apresentação da Dimob.(Grifo nosso)

10. Por conseguinte, infere-se que a partir da entrada em vigor da IN SRF nº 694, de 2006, as pessoas jurídicas e equiparadas que realizarem sublocação de imóveis estão obrigadas à entrega da Dimob.

10.1 Deve-se registrar que o referido ato normativo, diferente do entendimento da consulente estampado no item 5, não restringe a obrigação apenas às pessoas jurídicas e equiparadas que possuam atividades relacionadas à área imobiliária em seus atos constitutivos, como o faz, por exemplo, no inciso IV do art. 1º, ou que atuem na intermediação de negócios imobiliários como atividade específica, mas **obriga a entrega da Dimob** a qualquer pessoa jurídica e equiparada que **realizar** a sublocação de imóveis, não importando a atividade desenvolvida pela consulente contidas em seu contrato social, e o desenvolvimento, de maneira secundária, da atividade de sublocação de imóveis, como o caso em tela.

11. Neste pleito, ao alugar imóveis para depois sublocá-lo a revendedores de combustíveis (apesar de não possuir a atividade de sublocação de imóveis prevista em seu contrato), a requerente está obrigada à apresentação da Dimob, uma vez que realiza a sublocação de imóveis, consoante inciso III do art. 1º da IN SRF nº 694, de 2006, ficando, desse modo, respondido o quesito 6.1.

12. Por fim, relativamente, aos questionamentos 6.2. e 6.3. acima mencionados, que versam sobre o preenchimento da Dimob, por meio do seu programa gerador, informa-se à postulante que dúvidas de caráter operacional não se coadunam com o processo de consulta, haja vista que a Instrução Normativa RFB nº 740, de 2 de maio de 2007, que consolida, atualmente, as normas processuais da consulta no âmbito da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB evidenciar que as consultas devem dizer respeito à interpretação da legislação tributária relativa aos tributos e contribuições federais administrados pela RFB.

13. Da mesma forma, o art. 46 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, estabelece que o sujeito passivo poderá formular consulta sobre dispositivos da legislação tributária e o inciso I do art. 52 do mesmo ato legal determina que não produzirá efeitos a consulta formulada em desacordo com os arts. 46 e 47.

14. Assim, é forçoso declarar a ineficácia da presente consulta no que diz respeito ao preenchimento da Dimob (perguntas 6.1 e 6.2). Ressalta-se que tais questões, de cunho operacional, devem ser solucionadas junto à Delegacia da Receita Federal de jurisdição do sujeito passivo.

15. Torna-se oportuno destacar que, nos termos do § 5º do art. 14 da IN SRF nº 740, de 2007, a consulta não suspende o prazo para recolhimento de tributo, retido na fonte ou autolancado, antes ou depois de sua apresentação, nem para entrega de declaração de rendimentos ou **cumprimento de outras obrigações acessórias**.

Conclusão

16. À vista do exposto, no uso da competência estabelecida no inciso II, § 1º, art. 48, da Lei nº 9.430, de 1996, e inciso III, art. 10, da IN RFB nº 740, de 2007, soluciono a presente consulta respondendo que, com o advento da IN SRF nº 694, de 2006, a pessoa jurídica e equiparada que realizar a sublocação de imóveis passa a ser obrigada à entrega da Dimob.

17. A pessoa jurídica e equiparada que realize a sublocação de imóveis, ainda que de forma eventual, por falta de expressa disposição normativa que descaracterize, nesta

hipótese, a ocorrência do fato gerador da obrigação acessória, está obrigada a apresentação da Dimob.

18. Em relação às indagações sobre o preenchimento da Dimob (por intermédio do programa gerador), itens 6.2. e 6.3. supra, declara-se a sua ineficácia, com fundamento no inciso I do art. 52 do Decreto nº 70.235, de 1976.

19. Desta solução de consulta não cabe recurso, nem pedido de reconsideração, salvo recurso especial de divergência ao Coordenador-Geral de Tributação da Secretaria da Receita Federal do Brasil, sem efeito suspensivo, mediante prova inequívoca da divergência com relação à outra solução adotada em mesma matéria, fundada em idêntica norma jurídica, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da solução ou da publicação da solução que gerou a divergência.

Ordem de Intimação

Restitua-se o presente processo ao Seort/DRF/MNS, para que seja dada ciência à interessada, mediante entrega de cópia desta Solução de Consulta nº 12 - SRRF/2ª RF/Disit, de 21 de outubro de 2008, e sejam tomadas as demais providências cabíveis.

Luciano Bernardo da Cruz Lobo
Chefe da SRRF02/Divisão de Tributação
Competência delegada pela Portaria SRRF / 2ª RF nº 386, de 9/8/2007
(DOU nº 155, de 13/08/2007)

Parecerista: Yeda Moura Kahwage Lamarão