PROCESSO 00000.000000/0000-00

SOLUÇÃO DE CONSULTA

217 - COSIT

DATA 21 de setembro de 2023

INTERESSADO CLICAR PARA INSERIR O NOME

CNPJ/CPF 00.000-0000/0000-00

Assunto: Obrigações Acessórias

CRIPTOATIVOS. NFT (*NON FUNGIBLE TOKEN*). PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES À RFB.

A pessoa jurídica que oferece serviços referentes a operações com *non fungible token* (NFT), representativo de um imóvel em particular, não está obrigada a prestar as informações relativas a operações com tal NFT, conforme a Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 3 de maio de 2019, pelo fato dele não se enquadrar no conceito de criptoativo previsto na referida Instrução Normativa.

DIMOB. EMPRESA QUE INTERMEDEIA A ALIENAÇÃO DE NFT. CONFIRMAÇÃO DE PROPRIEDADE DE NFT PARA FINS DE LOCAÇÃO.

A pessoa jurídica que intermedeia a alienação de NFT, representativo de um imóvel físico em particular, ou que apenas confirma a titularidade de tal NFT, para fins de locação do imóvel que ele representa, e registra essas transações, não está obrigada a apresentar a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) por conta dessas atividades.

Dispositivos Legais: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, art. 16; Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, art. 1º, inciso II; Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 3 de maio de 2019, art. 5º, inciso I.

RELATÓRIO

- 1. A interessada, pessoa jurídica de direito privado, formula consulta sobre interpretação da legislação tributária, especificamente sobre a prestação de informações à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) referentes às operações realizadas com criptoativos e à Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob).
- 2. A consulente descreve as atividades que exerce, conforme abaixo (destaques no original):

I. A ATIVIDADE DA CONSULENTE EM DETALHES

a) Apresentação

A consulente é proprietária e operadora de plataforma eletrônica através da qual são realizadas entre seus clientes/usuários transações envolvendo aquilo que convencionou denominar de propriedade digital (ver definição a seguir).

Assim, no que hoje se constitui em um ambiente fechado de negociação - no sentido de que os criptoativos representativos da propriedade digital não circulam fora da plataforma eletrônica XXX -, a consulente permite que os titulares dos criptoativos/propriedade digital exerçam as faculdades dela decorrentes de forma inteiramente eletrônica, de forma que podem, de modo indireto, usar, fruir e dispor dos imóveis respectivos.

Com isso, a atividade da consulente, como será vista no detalhe a seguir, está não apenas em disponibilizar plataforma para transações como, inclusive, tornar possível a própria noção de propriedade digital, que será eventualmente objeto de transações eletrônicas ou exploração para fins variados.

b) Propriedade digital

A consulente é criadora do regime do que denomina de propriedade digital, base jurídica que é utilizada para viabilizar a realização de negócios relativos a imóveis (compra e venda, doações, permutas, etc.) de modo inteiramente digital.

Definida de forma técnica, propriedade digital é o conjunto de direitos - especialmente os direitos de usar, dispor, gozar, fruir, etc. - que alguém (uma pessoa física, uma pessoa jurídica, uma entidade, etc., a quem denomina-se de proprietário digital) possui indiretamente em relação a um bem imóvel determinado.

[...]

c) Entidade XXX

Enquanto a consulente é dona da tecnologia e titular de todos os direitos relativos à plataforma em que ocorrem as transações que têm a propriedade digital como objeto, como forma de tornar a própria relação jurídica de propriedade digital mais robusta, segura e independente da própria atividade comercial desenvolvida pela consulente, todos os direitos reais sobre imóveis em regime de propriedade digital são pertencentes à sociedade XXX, CNPJ NNN, aqui e em documentação técnico-jurídica denominada entidade XXX.

Assim, por força dos instrumentos obrigacionais que regem as relações jurídicas de propriedade digital, os direitos e faculdades relativos a um imóvel determinado são, sempre, uma relação jurídica que se dá entre um proprietário digital e a entidade XXX, atuando a consulente como plataforma que forma ambiente para a realização das transações eletrônicas envolvendo propriedade digital.

d) Os criptoativos

Como acima referido, no âmbito do arranjo de propriedade digital o criptoativo exerce papel do bem que carrega consigo os direitos, faculdades e obrigações relativos à propriedade digital.

A consulente utiliza a blockchain da Ethereum para a emissão e transação dos criptoativos relativos à propriedade digital. Para cada bem imóvel participante do regime da propriedade digital é emitido um criptoativo específico, em 1 unidade, de modo que haverá tantos criptoativos distintos quantos sejam os imóveis participantes do regime da propriedade digital.

e) A constituição de propriedade digital

A relação jurídica de propriedade digital é constituída a partir de contrato de permuta, em regra por escritura pública, através da qual um proprietário de imóvel dá à entidade XXX imóvel que quer em regime de propriedade digital, dando a entidade XXX, em contrapartida, 1 unidade de um criptoativo que, com o registro no registro de imóveis respectivo, passará a representar todos os direitos (pessoais) do seu titular/portador em relação àquele imóvel.

f) A plataforma digital XXX

Como referido anteriormente, a consulente é titular de plataforma digital através da qual seus usuários/clientes realizam entre si transações de transferência de propriedade digital por várias formas (hoje, sobretudo, compra e venda e doação).

Todas as transações entre usuários/clientes ocorrem on chain, é dizer, são imediatamente refletidas em blockchain.

Sendo tais transações materializadas e concretizadas mediante a transferência de usuário a outro do criptoativo representativo da propriedade digital em negociação, pode-se dizer que a plataforma digital XXX é ambiente no qual seus usuários podem transferir entre si, de forma inteiramente digital, a propriedade digital.

Vale reforçar que a nem a consulente nem a entidade XXX são, de regra, contrapartes nas transações digitais de criptoativos (propriedade digital) que ocorrem em sua plataforma: todas as transações ocorrem entre usuários da plataforma digital, sendo a transação em questão nominal de um ao outro, cabendo ao titular do criptoativo (titular da propriedade digital) a decisão sobre a realização ou não de qualquer transação com seu ativo ou com quem a fará.

Por fim, importante referir que a consulente hoje não intermedia eventual contrapartida que possa existir nas transações eletrônicas em sua plataforma envolvendo a propriedade digital/criptoativo. Isso significa que se por exemplo usuário-A realiza transação eletrônica para o usuário-B do criptoativo ABCXX informando se tratar de compra e venda em valor de R\$ 500.000,00, o pagamento do preço se dá através da forma e meio ajustado livremente entre ambos, com tal recurso não transitando pela plataforma eletrônica da consulente.

g) A transação eletrônica envolvendo criptoativos/propriedade digital

A transação eletrônica envolvendo criptoativos/propriedade digital é iniciada pelo titular dos criptoativos, proprietário digital: ele seleciona outro usuário XXX para o qual irá fazer a transferência, o tipo de negócio jurídico subjacente (compra e venda, doação, etc.), o percentual do ativo que será transacionado (tecnicamente poderia transacionar de 0.1% a 100%, sendo que hoje a consulente somente permite aos seus

clientes que transacionem 100%), se a transação contará com a participação de mediador, o valor da transação e, como anexo a ela, os instrumentos (contratos, etc.) e outros documentos que as partes entendam pertinentes.

Aprovada pelo proprietário digital, o criptoativo é transferido para uma carteira em blockchain a título de escrow, de modo a não permitir que ocorram transações em duplicidade por qualquer razão.

A transação, então, chega para aprovação para o adquirente, que pode rejeitá-la ou aprová-la. Rejeitada, a transação se encerra e os criptoativos, que até ali aguardavam em um carteira blockchain de escrow, retornam para a carteira do proprietário digital. Aprovada a transação e não havendo mediador nela indicado, a plataforma digital finaliza a transferência dos criptoativos para o endereço de titularidade do adquirente. Agora o adquirente passa a enxergar na sua própria carteira o criptoativo/propriedade digital como um ativo de sua propriedade.

Caso a transação seja completada, a consulente pode fazer cobrar taxa pela sua realização em valor fixo ou variável.

Por fim, importante ressaltar, como dito anteriormente, que eventual contrapartida da transação (dinheiro, outros bens, etc.) não é intermediada pela consulente, sendo de livre definição e ajuste entre as partes da transação.

- 3. Em nota de rodapé, vinculada à menção "mediador" no primeiro parágrafo da alínea "g" acima transcrita, a consulente registra, "papel que na maioria das vezes é exercido pelo corretor de imóveis que intermediou a transação, o qual tem a incumbência de, sendo a última etapa antes da conclusão da transação, somente aprová-la quando tenha se certificado de que todas as condições negociais foram naquele caso cumpridas".
- 4. A seguir, a consulente descreve o objeto da consulta, nos seguintes termos (destaques no original):

II. DESCRIÇÃO DO OBJETO DA CONSULTA - LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA DE REGÊNCIA

Como é possível concluir a partir das premissas traçadas na apresentação inicial da da consulente, a mesma acaba por ter suas atividades transitando entre dois universos distintos: imobiliário, porque seu negócio é constituir e habilitar para transação por terceiros (clientes da consulente) imóveis sob regime da propriedade digital; e de tecnologia, blockchain e criptoativos, já que por ser a própria propriedade digital um conjunto de direitos que se corporificam em cripatoativos, é através da transação eletrônica de tais criptoativos que se permite a transmissão da propriedade digital de parte a parte.

Entretanto, o fato de que a consulente realiza tais atividades através da criação de arranjos e formas transacionais novas ao mercado, com combinações ainda não exploradas e se posicionando como integradora, faz surgir dúvidas em relação à aplicação e forma de aplicação a si de determinados tipos de obrigações acessórias tributárias, algumas das quais, se aplicadas, à primeira vista parecem não comportar os tipos de transações que são hoje intermediadas pela consulente.

À primeira vista, a consulente parece se enquadrar no conceito de exchange de criptoativos, tal como prevista pela IN 1888/2019, especialmente por se tratar de conceito bastante lato. Parece, ao mesmo tempo, não estar obrigada à Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, uma vez que não realiza as atividades previstas no art. 1º da IN 1115/2010. Bem lembrar aqui, a propósito, que as transações eletrônicas envolvendo propriedade digital são geralmente decorrentes já de serviço de intermediação realizado por imobiliárias ou, não sendo o caso de sua participação, realizadas pelas próprias partes da transação entre si, cabendo à consulente o papel de plataforma eletrônica e arquitetura digital que oportuniza registro de tais transações.

Ainda assim, especialmente em razão das particularidades transacionais da consulente (realiza transações por vezes offline, como a de constituição da propriedade digital; a contrapartida eventual das transações eletrônicas não ocorrem pela sua plataforma; etc.) e do fato de que se coloca na intersecção entre dois mercados, imobiliário e de criptoativos, faz-se necessária a apresentação desta consulta, de modo que possa a consulente obter desta autarquia a sua interpretação em relação ao enquadramento da consulente na estrutura de obrigações acessórias hoje existentes, permitindo-se que as cumpra de melhor forma possível.

Finalmente, também é relevante as questões relativas às obrigações ligadas à retenção na fonte de rendimentos e entrega de DIRF, nos termos da IN 1990/2020. Como referido anteriormente, a consulente não administra locações diretamente mas aproxima proprietários digitais

- 5. A interessada, então, apresenta os seguintes questionamentos:
 - 1. Dadas as atividades da consulente, como descritas acima, é a consulente considerada uma exchange de criptoativos, conforme inciso II do art. 5º da IN 1888/2019?
 - 2. Na configuração operacional atual da consulente, sua plataforma eletrônica apenas viabiliza a transação entre usuários/clientes entre si de criptoativos/propriedade digital, sendo que eventual contrapartida da transação (moeda corrente nacional, criptoativos, outros bens, etc.) não transita pela plataforma eletrônica ou de qualquer modo pela consulente. Nesse cenário, diante da realização de transação eletrônica pela qual um usuário declare se tratar de compra e venda, deverá tal transação ser informada no bloco "Compra e Venda" do layout da IN 1888/2019?
 - 3. A constituição da propriedade digital, como definida anteriormente, pressupõe a realização de negócio jurídico de permuta, o qual ocorre através da lavratura de escritura pública pela qual trocam-se o bem imóvel por criptoativo de titularidade da entidade XXX, também acima definida. A permuta e todos os passos que a envolvem são acompanhados e organizados pela consulente, a quem inclusive incumbe a emissão do criptoativo em blockchain, o qual, uma vez concretizada a transação, fica disponível ao proprietário digital para transações eletrônicas na plataforma da consulente. Essa transação de constituição da propriedade digital (a permuta), deve ser declarada no bloco "Permuta" do layout da IN 1888/2019?

- 4. Em caso de resposta positiva à pergunta antecedente, o que deverá ser informado nos campos 14 e 15 do layout, respectivamente Permutante2CriptoativoSimbolo e Permutante2CriptoativoQuantidade?
- 5. A consulente, como visto acima, não faz a intermediação negocial das transações imobiliárias que ocorrem através da sua plataforma eletrônica, que são ou não realizadas com participação de imobiliária ou diretamente entre as partes. Nesse cenário, está a consulente obrigada à entrega da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, na forma da IN 1115/2010, inciso II do art. 1º ("que intermediem ... aquisição, alienação ... de imóveis")?
- 6. A plataforma eletrônica da consulente possui integração com empresas responsáveis pela administração de locações, permitindo que proprietários digitais possam promover a locação dos seus bens respectivos através do serviço de tais administradores. A consulente não realiza a administração de locações diretamente.

Nesse cenário, está a consulente obrigada à entrega da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, na forma da IN 1115/2010, inciso II do art. 1º ("que intermediem ... aluguel de imóveis")

6. A consulente ainda apresenta, juntamente com sua petição de consulta, o "Regulamento da XXX" (fls. 14 a 43).

FUNDAMENTOS

- 7. Cumpre registrar que a Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, vigente na época em que protocolada a consulta, foi revogada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, a qual passou a regular o processo de consulta sobre interpretação da legislação tributária e aduaneira no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), a partir de 1º de janeiro de 2022, em substituição àquela Instrução Normativa.
- 8. Note-se que, consoante ressalva expressamente vazada no art. 45 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021 (art. 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013), "as soluções de consulta não convalidam informações nem classificações fiscais apresentadas pelo consulente". Posto de outro modo, em termos mais detalhados: o ato administrativo denominado Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos ou das hipóteses narradas pelo interessado na respectiva petição de consulta, limitando-se, tão somente, a apresentar a interpretação que a RFB confere aos dispositivos da legislação tributária relacionados a tais fatos ou hipóteses, partindo da premissa de que eles efetivamente correspondem à realidade. Por conseguinte, da Solução de Consulta não decorrerão efeitos caso se constate, a qualquer tempo, que os fatos descritos não correspondem à queles que serviram de base hipotética à interpretação apresentada.
- 9. Observe-se que, no presente caso, o *modus operandi* da consulente pode ter sido inviabilizado no estado XXX, ao menos no que toca aos registros públicos das permutas constantes no fluxo "DIGITALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE" e "EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE DIGITAL" (fl. 16), em face do Provimento nº NNN, da Corregedoria-Geral da Justiça do XXX (disponível no endereço <u>XXX</u>, acesso em 21/09/2023) que estabelece que "os Tabeliães de Notas apenas lavrarão escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos", quando, entre outras condições, houver "declaração das partes de que o conteúdo dos tokens/criptoativos envolvidos na permuta não

representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato", e "os tokens/criptoativos envolvidos na permuta não tenham denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que deem a entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado".

- 10. De qualquer forma, analisar-se-á a questão apenas do ponto de vista tributário, sem que tal manifestação importe, ainda que implicitamente, validação jurídica das operações exercidas pela consulente.
- 11. Feitas essas ressalvas, note-se, inicialmente, que tanto a obrigatoriedade de prestar informações relativas às operações realizadas com criptoativos à RFB, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 3 de maio de 2019, quanto a obrigatoriedade de apresentar a Dimob, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, possuem sua base legal no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999:

Art. 16. Compete à Secretaria da Receita Federal dispor sobre as obrigações acessórias relativas aos impostos e contribuições por ela administrados, estabelecendo, inclusive, forma, prazo e condições para o seu cumprimento e o respectivo responsável.

12. A Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 2019, para os seus fins, assim estabelece o conceito de criptoativo (destacou-se):

Art. 5º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se:

I - criptoativo: a representação digital de valor denominada em sua própria unidade de conta, cujo preço pode ser expresso em moeda soberana local ou estrangeira, transacionado eletronicamente com a utilização de criptografia e de tecnologias de registros distribuídos, que pode ser utilizado como forma de investimento, instrumento de transferência de valores ou acesso a serviços, e que não constitui moeda de curso legal; e

[...]

- 13. Note-se, que a minuta dessa Instrução Normativa, conforme a Consulta Pública RFB nº 06/2018, de 30 de outubro de 2018 (disponível em https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/participacao-social/consulta-publica/arquivos-e-imagens/consulta-publica-rfb-no-06-2018.pdf, acesso em 21/09/2023), assim conceituava criptoativo: "a representação de valor digital, não emitida pelo Banco Central do Brasil, distinta de moeda soberana local ou estrangeira, cujo preço pode ser expresso em moeda soberana local ou estrangeira". Esse conceito não foi reproduzido na edição da Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 2019.
- 14. Como se pode perceber, criptoativo, para fins de obrigatoriedade da prestação de informações à RFB, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 2019, tem um conceito mais restrito do que o inicialmente concebido na minuta original da referida Instrução Normativa.
- 15. "Unidade de conta" é uma das típicas funções da moeda, que permite atribuir preços a bens e serviços. Tal característica afasta os ativos virtuais de caráter unitário e infungíveis. Ao se estabelecer que o criptoativo ("para fins do disposto nesta Instrução Normativa") constitui "uma representação digital de valor em sua própria unidade de conta", está-se restringindo a sua definição ao que, normalmente, se denomina de moeda virtual (ou criptomoeda). Aliás, são essas criptomoedas que têm, em princípio, as negociações mais frequentes, que se pretendem identificar com a referida Instrução Normativa.

- 16. No caso da consulente, o ativo virtual a que ela se refere, representativo de um imóvel físico determinado, **tem um caráter unitário e infungível**. Trata-se de um *non fungible token* (NFT) representativo de um imóvel único. A consulente, pelas informações por ela prestadas, intermedeia as operações de compra e venda desse NFT e confirma, nas operações de locação do imóvel que o NFT representa, aquilo que chamou de "propriedade digital" (tem, ao que parece, atividades de intermediação na compra e venda e de custódia dos referidos ativos virtuais).
- 17. Assim, pode-se inferir da definição de criptoativo da Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 2019, que o NFT em questão não se enquadra no conceito de criptoativo cujas operações devem ser declaradas à RFB, na forma dessa Instrução Normativa.
- 18. Dessa forma, a pessoa jurídica que oferece serviços referentes a operações com NFT, representativo de um imóvel em particular, não está obrigada a prestar as informações relativas a operações com esse NFT, conforme a Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 2019, pelo fato dele não se enquadrar no conceito de criptoativo previsto na referida Instrução Normativa.

19. Assim, os questionamentos 1 a 4 ficam prejudicados.

- 20. No que toca aos questionamentos 5 e 6, importante colacionar o seguinte dispositivo da Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 2010 (destacou-se);
 - 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.
- 21. A consulente não intermedeia a alienação de imóveis. O que ela faz é intermediar a alienação dos NFTs, fornecendo uma plataforma em que as partes interessadas possam concretizar o negócio de compra e venda. Não estaria, portanto, obrigada a apresentar a Dimob por conta desse ato.
- 22. No que toca à intermediação do aluguel dos imóveis, pelas informações prestadas pela consulente, quem faz essa atividade são as imobiliárias parceiras da consulente. A atuação da consulente é apenas para confirmar quem detém a propriedade do NFT representativo do imóvel a ser alugado e registrar a transação. Tal atividade não se confunde com a intermediação para aluguel de imóveis.

CONCLUSÃO

23. Ante o exposto, conclui-se que:

- a) a pessoa jurídica que oferece serviços referentes a operações com *non fungible token* (NFT), representativo de um imóvel em particular, não está obrigada a prestar as informações relativas a operações com esse NFT, conforme a Instrução Normativa RFB nº 1.888, de 3 de maio de 2019, pelo fato dele não se enquadrar no conceito de criptoativo previsto na referida Instrução Normativa;
- b) a pessoa jurídica que intermedeia a alienação de NFT, representativo de um imóvel físico em particular, ou que apenas confirma a titularidade de tal NFT, para fins de locação do imóvel que ele representa, e registra essas transações, não está obrigada a apresentar a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) por conta dessas atividades.

Encaminhe-se à Chefe da SRRF10/Disit.

Assinatura digital
CELSO TOYODA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador de Contribuições Previdenciárias e Normas Gerais.

Assinatura digital
IOLANDA MARIA BINS PERIN
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da SRRF10/Disit

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

Assinatura digital
ANDRÉ ROCHA NARDELLI
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador de Contribuições Previdenciárias e Normas Gerais

ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 09 de dezembro de 2021. Dê-se ciência à interessada.

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