



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO 00000.000000/0000-00

SOLUÇÃO DE CONSULTA 75 – COSIT

DATA 3 de abril de 2024

INTERESSADO CLICAR PARA INSERIR O NOME

CNPJ/CPF 00.000-00000/0000-00

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

RECEITA BRUTA. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE VENDA. INDEDUTIBILIDADE.

As despesas do vendedor de imóveis com comissão não são dedutíveis da receita bruta para fins de apuração do lucro presumido.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 526, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2017.

Dispositivos Legais: Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, art. 12; e Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 15.

Assunto: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL

RECEITA BRUTA. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE VENDA. INDEDUTIBILIDADE.

As despesas do vendedor de imóveis com comissão não são dedutíveis da receita bruta para fins de apuração do resultado presumido.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 526, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2017.

Dispositivos Legais: Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, art. 12; e Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 20.

Assunto: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins

RECEITA BRUTA. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE VENDA. INDEDUTIBILIDADE.

As despesas do vendedor de imóveis com comissão não são dedutíveis da receita bruta para fins de apuração da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) no regime cumulativo.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 526, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2017.

Dispositivos Legais: Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, art. 12; e Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, art. 3º.

Assunto: Contribuição para o PIS/Pasep

RECEITA BRUTA. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE VENDA. INDEDUTIBILIDADE.

As despesas do vendedor de imóveis com comissão não são dedutíveis da receita bruta para fins de apuração da Contribuição para o PIS/Pasep no regime cumulativo.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 526, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2017.

Dispositivos Legais: Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, art. 12; e Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, art. 3º.

RELATÓRIO

A consulente, pessoa jurídica acima identificada, afirma que atua no ramo da construção civil, é optante pelo regime do lucro presumido e que, habitualmente, precisa de serviços de corretagem para venda de seus imóveis.

2. Informa que, embora os valores referentes à comissão de corretagem sejam recebidos por ela (consulente), são imediatamente repassados para o corretor, apenas transitando por sua conta.

3. Ressalta que em seus contratos consta expressamente que os valores referentes à comissão pertencem ao corretor.

4. Entende que é possível deduzir da base de cálculo dos impostos incidentes sobre as vendas, citando o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – Cofins e a Contribuição para o Pis/Pasep, os valores pagos a título de comissão de corretagem.

5. Indica como fundamentação legal da consulta o § 2º do art. 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e os arts. 587 e 591 do Anexo do Decreto nº 9.850, de 22 de novembro de 2018, e questiona:

Pode a parte CONSULENTE deduzir de sua receita bruta os valores referentes a comissão de corretagem, pagas diretamente em sua conta corrente, mas repassadas a terceiros (adquirente do imóvel)?

6. Por fim, a consulente presta as declarações previstas no caput do art. 14 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

FUNDAMENTOS

7. O presente processo de consulta tem seu regramento básico previsto nos arts. 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e nos arts. 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. Sua regulamentação foi disciplinada nos arts. 88 a 102 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011 e no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) a matéria é normatizada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021.

8. Ademais 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 os fatos narrados e a realidade factual. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações ou interpretações e não gera qualquer efeito caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos, adequadamente, os fatos, aos quais, em tese, se aplica a Solução de Consulta.

9. Preliminarmente, informa-se à consulente que, apesar de a consulta ter sido apresentada na vigência da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, as normas relativas ao processo de consulta agora estão contidas na Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, que revogou a primeira.

10. Com base no relato da consulente, entende-se que o caso posto na presente consulta se cinge à possibilidade de exclusão da receita bruta de valores devidos pelo vendedor a título de comissão de corretagem, para fins de apuração das bases de cálculo do IRPJ, da CSLL, da Cofins e da Contribuição para o Pis/Pasep nos regimes presumidos e cumulativos.

11. Como a consulente afirma ser optante pelo lucro presumido e indicou como base legal a Lei nº 9.718, de 1998, infere-se que aquela apure a Cofins e a Contribuição para o Pis/Pasep por meio da sistemática do regime cumulativo.

12. A Coordenação-Geral de Tributação (Cosit) já analisou dúvida semelhante na Solução de Consulta Cosit nº 526, de 11 de dezembro de 2017, cuja ementa foi publicada no Diário Oficial da União (DOU) de 15 de fevereiro de 2018, à qual esta Solução de Consulta encontra-se parcialmente vinculada, conforme previsto no inciso I do art. 33 e no art. 34 da IN RFB nº 2.058, de 2021:

DAS VENDAS AGENCIADAS

20 Relata o interessado que na consecução de seu objeto social utiliza-se de pessoas autônomas que agenciam negócios para o mesmo, cobrando valor/percentagem pré-fixados em contrato, e emitem nota fiscal contra o Consulente, fazendo este a gestão de caixa desses terceiros.

21 Diz que neste sentido surge a dúvida quanto o conceito de receita bruta previsto no artigo 12º (sic) da Lei 12.973, de 13 de maio de 2014, entendendo que sua receita seria apenas o faturamento oriundo das vendas, devendo ser excluídos os valores que pertencerão aos agenciadores, pois trata-se de receita dos mesmos e tributadas pelos mesmos.

22 Para embasar seu entendimento, transcreve ementa da Solução de Consulta Cosit nº 80, de 31 de março de 2014.

23 A Lei nº 12.973, de 2014, que extinguiu o RTT e adaptou a legislação tributária referente ao IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e Cofins às normas internacionais de contabilidade, através de seu artigo 2º, alterou a redação do artigo 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, visando tornar a definição dada à receita bruta mais objetiva, ao mesmo tempo em que fixava uma única referência conceitual a ser adotada na apuração do IRPJ e CSLL, com base no lucro real, presumido ou arbitrado, bem como do PIS/Pasep e Cofins, nos regimes cumulativo e não cumulativo. Assim dispõe o referido dispositivo:

Art. 2º O Decreto-Lei no1.598, de 26 de dezembro de 1977, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

Art. 12. A receita bruta compreende: (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014)

I - o produto da venda de bens nas operações de conta própria; (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

II - o preço da prestação de serviços em geral; (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

III - o resultado auferido nas operações de conta alheia; e (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

IV - as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica não compreendidas nos incisos I a III. (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

§ 1º A receita líquida será a receita bruta diminuída de: (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014)

I - devoluções e vendas canceladas; (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

II - descontos concedidos incondicionalmente; (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

III - tributos sobre ela incidentes; e(Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

IV - valores decorrentes do ajuste a valor presente, de que trata o inciso VIII do caput do art. 183 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, das operações vinculadas à receita bruta. (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

§ 2º - O fato de a escrituração indicar saldo credor de caixa ou a manutenção, no passivo, de obrigações já pagas, autoriza presunção de omissão no registro de receita, ressalvada ao contribuinte a prova da improcedência da presunção.

§ 3º Provada, por indícios na escrituração do contribuinte ou qualquer outro elemento de prova, a omissão de receita, a autoridade tributária poderá arbitrá-la com base no valor dos recursos de caixa fornecidos à empresa por administradores, sócios da sociedade não anônima, titular da empresa individual, ou pelo acionista controlador da companhia, se a efetividade da entrega e a origem dos recursos não forem comprovadamente demonstradas. (Redação dada pelo Decreto-lei nº 1.648, de 1978).

§ 4º Na receita bruta não se incluem os tributos não cumulativos cobrados, destacadamente, do comprador ou contratante pelo vendedor dos bens ou pelo prestador dos serviços na condição de mero depositário. (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

§ 5º Na receita bruta incluem-se os tributos sobre ela incidentes e os valores decorrentes do ajuste a valor presente, de que trata o inciso VIII do caput do art. 183 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, das operações previstas no caput, observado o disposto no § 4º. (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)

24 Do cotejo entre o relato do interessado, e a situação de fato objeto da mencionada Solução, verifica-se que se tratam de situações distintas, dizendo a última respeito à consulta de pessoa jurídica cujo objeto social é a prestação de serviço de gestão de caixa por conta e ordem de terceiros, sendo sua receita bruta representada pela remuneração desse serviço, para o qual emite a respectiva Nota Fiscal de Serviço. Neste caso, de acordo com a precitada Solução Cosit, para fins de determinação da base de cálculo do PIS/Pasep e da Cofins cumulativos, bem como do IRPJ e da CSLL com base no lucro presumido, os valores que circulam na contabilidade da pessoa jurídica gestora de caixa apenas por conta e ordem de terceiros e que representem receita bruta destes terceiros, com a respectiva emissão de nota fiscal em nome deles, não entrariam no cômputo da receita bruta da pessoa jurídica gestora.

25 Já no caso vertente, o consulente contrata terceiros (pessoas jurídicas dedicadas à representação comercial) para viabilizar a colocação de produtos de sua propriedade, pagando a aqueles valores pré-fixados em contrato sobre o montante das vendas realizadas. Não há, portanto, qualquer similitude entre as duas situações, já que, no presente caso, a receita decorrente da venda dos seus produtos ingressa no próprio caixa do consulente, e quer sejam elas realizadas diretamente, ou através de seus representantes comerciais, representam o produto da venda de bens em operações de conta própria, devendo, portanto, ser computado pelo interessado, como receita bruta, o valor total das vendas,

antes da dedução da parcela a ser paga a seus agentes, cuja natureza será a de gasto ou despesa incorrida para a consecução de seu objeto.

(grifos não constam do original)

13. Consoante as disposições acima transcritas e a situação fática que ora se analisa, depreende-se que na venda de imóveis, um dos objetos sociais da consulente, esta realiza a comercialização dos imóveis que constrói ou adquire por meio de corretores, cuja comissão, devida pelo vendedor, estaria previamente estipulada no contrato de venda. Não obstante isso, como bem salientado na referida Solução de Consulta Cosit, o valor relativo à venda constitui integralmente o “produto da venda de bens em operações de conta própria”, nos termos do inciso I do art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, e, conseqüentemente, compõe a base de cálculo do IRPJ e da CSLL, no âmbito do regime do lucro presumido, e da Cofins e da Contribuição para o Pis/Pasep no regime cumulativo, ambas formas de apuração adotadas pela consulente.

14. Salienta-se, por fim, que não há, na legislação, autorização para a exclusão das despesas com agentes corretores da receita bruta do vendedor.

15. Dessa forma, os valores recebidos com a venda de imóveis próprios, realizadas ou não por meio de corretores, constituem-se produto da venda de bens em operações de conta própria, devendo, portanto, serem computados integralmente como receita bruta, não cabendo a dedução da parcela das despesas a serem pagas a título de comissão.

CONCLUSÃO

16. Com base no exposto, responde-se à consulente que as despesas do vendedor de imóveis com comissão não são dedutíveis da receita bruta para fins de apuração do lucro presumido e do resultado presumido, assim como para fins de apuração da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no regime cumulativo.

Assinatura digital

RENATA MARIA DE CASTRO PARANHOS
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se aos Coordenadores da Cotir e da Cotri.

Assinatura digital

HELDER GERALDO MIRANDA DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Divisão de Tributação/SRRF06

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral da Cosit

Assinatura digital

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador da Cotir

Assinatura digital

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

ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a presente Solução de Consulta. Declaro sua vinculação parcial à Solução de Consulta Cosit nº 526, de 11 de dezembro de 2017, com base no art. 34 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 43 da referida Instrução Normativa. Dê-se ciência à consulente.

Assinatura digital

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