



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO

SOLUÇÃO DE
CONSULTA

240 – COSIT

DATA

12 de agosto de 2024

INTERESSADO

CNPJ/CPF

Assunto: Obrigações Acessórias

DIMOB. CONDOMÍNIOS EDÍLIOS. NÃO CARACTERIZAÇÃO COMO PESSOA JURÍDICA OU EQUIPARADA. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE.

Os condomínios edilícios não estão obrigados à entrega da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) por não serem pessoas jurídicas ou equiparadas para essa finalidade.

Dispositivos Legais: Lei nº 10.406, de 2002; IN RFB nº 1.115, de 2010, art. 1º; Parecer Normativo CST nº 76, de 1971; Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 2007.

Assunto: Processo Administrativo Fiscal

INEFICÁCIA PARCIAL

Não produz efeitos a consulta formulada em tese, sem relação com os fatos narrados e com a consulente, e que não indica as razões e dispositivos legais que ensejam a dúvida sobre a aplicação da legislação tributária e aduaneira.

Dispositivos Legais: Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, art. 27, II.

RELATÓRIO

Trata-se de consulta acerca da obrigatoriedade de entrega da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob), regulada pela Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010.

2. A entidade consulente, constituída na forma de condomínio edilício, declara vir cumprindo aquela obrigação acessória “diante do entendimento de que, ao auferir rendimentos com a locação de patrimônio dos seus condôminos a terceiros, ela é obrigada a declarar esta informação e enviar os informes aos condôminos, conforme prevê a IN RFB 1.115 de 28 de dezembro de 2010”.

3. Menciona também o Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007, segundo o qual os rendimentos decorrentes da locação de partes comuns de condomínios edilícios são considerados como auferidos pelos condôminos.
4. Observa, porém, que a orientação contida no Parecer Normativo CST nº 76, de 9 de fevereiro de 1971, é no sentido de que “os Condomínios não se enquadram como pessoas jurídicas ou equiparadas, ou seja, não se aplicaria a obrigatoriedade de entrega da Dimob”.
5. Em face desse aparente conflito normativo, indaga:
 1. Os Condomínios Edilícios e as Associações Privadas são considerados como pessoas jurídicas e equiparadas para obrigatoriedade de transmissão da Dimob?;
 2. Os Condomínios Edilícios e as Associações Privadas são obrigados a entregar Dimob - Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, informando os rendimentos auferidos com locação a terceiros do patrimônio de seus condôminos e associados?;
 3. Caso o Condomínio Edilício ou Associação Privada já tenha transmitido em anos anteriores a Dimob e esta não seja obrigatória, o não envio em anos posteriores, tem alguma penalidade?

FUNDAMENTOS

6. O processo de consulta, regulamentado na Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, trata-se de instrumento para obtenção de orientação oficial a respeito da interpretação da legislação tributária aplicável a uma situação determinada.
7. A solução de consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos narrados, pois parte-se da premissa que correspondem à realidade. Nesse sentido, o processo de consulta não convalida nem invalida quaisquer informações e não produz efeitos caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos, adequadamente, os fatos aos quais, em tese, aplica-se a solução de consulta.
8. Preliminarmente, a dúvida da consulente diz respeito à obrigatoriedade de entrega da Dimob por condomínios edilícios diante da natureza jurídica dessa espécie de entidade. O questionamento relativo a associações privadas se mostra ineficaz, por força do art. 27, II, da IN RFB nº 2.058, de 2021, uma vez que não possui relação com os fatos narrados (aluguel por condomínio edilício) ou mesmo com a consulente, que sequer é uma associação, e não aponta uma razão sequer que enseje dúvida a esse respeito.
9. Assim, a análise dos questionamentos versará exclusivamente sobre obrigatoriedade de entrega da Dimob por condomínios edilícios.

10. A obrigação acessória em questão alcança as pessoas jurídicas e equiparadas que realizem alguma das condutas previstas no art. 1º, I a IV, da IN RFB nº 1.115, de 2010:

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.

11. Uma vez que a qualificação do sujeito obrigado como “pessoa jurídica e equiparada” se encontra no *caput* do dispositivo, caso o condomínio edilício não seja considerado pessoa jurídica ou equiparada, tem-se inaplicável a obrigatoriedade de entrega da Dimob, ainda que realize alguma das condutas descritas nos incisos.

12. Segundo o Parecer Normativo CST nº 76, de 1971, mencionado pela consulente, os condomínios edilícios (anteriormente conhecidos como condomínios em edificações) não constituem nem se equiparam a pessoas jurídicas, razão por que estariam desobrigados da apresentação de declaração de rendimentos então exigível:

A obrigatoriedade da apresentação de declaração de rendimentos de que trata a Portaria GB-337, de 2 de setembro de 1969, não atinge o "Condomínio em Edificações", figura representativa dos coproprietários nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, **por não se tratar de pessoa jurídica e não estar sujeito a inscrição no C.G.C.** (Grifou-se)

13. O entendimento acerca da ausência de personalidade jurídica dos condomínios edilícios está de acordo com o Código Civil - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que elenca as pessoas jurídicas em seu art. 44:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

V - os partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

VI - (Revogado pela Lei nº 14.382, de 2022)

14. O condomínio edilício não consta do rol de pessoas jurídicas de direito privado, tampouco encontra regulamentação no “Livro I – Das Pessoas, Título II – Das Pessoas Jurídicas”, do Código Civil. Sua regulamentação está estampada nos arts. 1.331 e seguintes, em capítulo próprio

do “Livro III – Do Direito das Coisas, Título III – Da Propriedade”, e na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que estabelecem o condomínio edilício como uma espécie de copropriedade em edificações, marcada pela existência de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum aos condôminos, sem atribuição de personalidade jurídica.

15. Para além de não ser pessoa jurídica, o condomínio edilício não é a esta equiparado pela legislação. Ao contrário, os rendimentos dos bens em condomínio sujeitam-se à tributação pelo Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas – IRPF. Nesse sentido dispõe o art. 13, *caput*, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 – Regulamento do Imposto sobre a Renda:

Art. 13. Os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver.

16. Especificamente em relação aos condomínios edilícios, o ADI SRF nº 2, de 2007, expressamente considera os rendimentos recebidos decorrentes do aluguel de partes comuns como auferidos pelos condôminos, estes obrigados ao cumprimento das obrigações tributárias:

Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:

I - os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

II - o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

17. Esse entendimento foi firmado na Solução de Divergência Cosit nº 3, de 26 de março de 2007, com amparo na ausência de personalidade jurídica do condomínio edilício:

ASSUNTO: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF
EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LOCAÇÃO DE PARTES COMUNS. TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS. Na hipótese de locação de partes comuns, o condomínio edilício não perde, no tocante a essa operação, sua natureza; contudo, por este não possuir personalidade jurídica, os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim. O condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal, especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

18. Raciocínio semelhante é utilizado em relação a outras obrigações que exigem do sujeito passivo a condição de pessoa jurídica, a exemplo do que se observa na Solução de Consulta Cosit nº 17, de 16 de janeiro de 2017:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE – IRRF
EMENTA: RETENÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DISPENSA.
Os condomínios edilícios estão desobrigados de efetuar a retenção do imposto de renda na fonte quando o cumprimento desta obrigação exigir da fonte pagadora a condição de pessoa jurídica.

19. Portanto, conclui-se que condomínios edilícios são entidades despersonalizadas que, por não constituírem pessoa jurídica ou equiparada, não são alcançadas pela obrigatoriedade de entrega da Dimob.

20. Destaca-se que essa conclusão não prejudica eventuais equiparações do condomínio edilício para outras finalidades, a exemplo da equiparação prevista no art. 2º, parágrafo único, III, da IN 2.110, de 17 de outubro de 2022, para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias, bem como não afasta outras obrigações tributárias a que estejam sujeitos, como a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte – DIRF (art. 2º, I, “g”, da IN RFB nº 1.990, de 18 de novembro de 2020) ou retenção na fonte de PIS, Cofins e CSLL (art. 1º, § 1º, IV, da IN SRF nº 459, de 17 de outubro de 2004).

CONCLUSÃO

21. Ante o exposto, declara-se parcialmente ineficaz a consulta, no que tange aos questionamentos relativos a associações privadas, e conclui-se, em resposta às questões formuladas:

Questões 1 e 2:

22. Os condomínios edilícios não são considerados pessoas jurídicas e equiparadas para obrigatoriedade de entrega da Dimob, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações tributárias a que estejam sujeitos.

Questão 3:

23. A não entrega da Dimob por condomínio edilício, ainda que tenha apresentado essa declaração em exercícios anteriores, não enseja aplicação de penalidade.

Assinatura digital

AFRÍSIO DE SOUZA VIEIRA LIMA NETO
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Divisão de Normas Gerais Relacionadas ao Direito Tributário

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

Assinatura digital

JEFFERSON FLEURY DOS SANTOS

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Chefe da Divisão de Normas Gerais Relacionadas ao Direito Tributário

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 IN RFB nº 2.058, de 2021. Dê-se ciência ao interessado.

Assinatura digital

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador-Geral de Tributação