



---

## Solução de Consulta nº 127 - Cosit

**Data** 2 de junho de 2014

**Processo**

**Interessado**

**CNPJ/CPF**

### **ASSUNTO: SIMPLES NACIONAL**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PRÓPRIO VINCULADA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO SUJEITA AO ISS. TRIBUTAÇÃO NA FORMA DO ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123, DE 2006. IMPOSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DO PERCENTUAL DO ISS.**

A partir de 1º de janeiro de 2009, o exercício da atividade de locação de imóveis próprios, ainda que eventual e estranho ao objeto social da empresa, configura hipótese de vedação ao ingresso no Simples Nacional ou motivo de exclusão desse regime especial, salvo quando se referir à prestação de serviços tributados pelo Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Deve ser tributada na forma do Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006, a atividade de locação de imóveis próprios vinculada a prestação de serviços sujeitos ao ISS, constante da Lista de serviços anexa à Lei Complementar nº 116, de 2003.

Somente é admissível a dedução do percentual correspondente ao ISS das alíquotas previstas no Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006, nas atividades de locação de bens móveis.

**Dispositivos Legais:** Lei Complementar nº 123, de 2006, arts. 17, inciso XV, e § 2º, e 18, §§ 5º-A e 5º-F; Lei Complementar nº 128, de 2008; Resolução CGSN nº 50, de 2008, art. 26.

## **Relatório**

1. O interessado, pessoa jurídica acima identificada, que exerce a atividade de “treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial”, formula consulta, atualmente regulamentada pela Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013 (norma de regência do presente processo, por força do disposto em seu art. 34), acerca da interpretação da legislação do Simples Nacional, instituído pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro

de 2006, no que se refere à hipótese de exclusão em decorrência do exercício da atividade de locação de imóveis próprios.

2. Informa que se enquadra “na condição de MICROEMPRESA, nos termos da Lei Complementar n.º 123, de 14/12/2006”.

3. Relata ser “proprietária de 2 (dois) imóveis” e, como “pretende locar um dos imóveis” entende que “deverá alterar o objeto social e inserir a atividade de ‘locação de imóveis próprios’, acrescentando-a como atividade econômica secundária”.

4. Cita o art. 17, *caput*, e inciso XV, da Lei Complementar n.º 123, de 2006, e diz que por prestar “serviço tributado pelo ISS (‘treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial’)”, entende ser legítimo que possa “recolher os impostos e contribuições incidentes na locação de imóveis próprios na forma do Simples Nacional”. Ampara seu entendimento na Solução de Divergência Cosit n.º 5, de 9 de março de 2011, publicada no Diário Oficial da União de 14 de março de 2011.

5. Refere-se ao art. 18 § 5º-A, da Lei Complementar n.º 123, de 2006, que trata da forma de cálculo a que estão sujeitas as atividades de locação de bens móveis exercidas por empresa optante pelo Simples Nacional, e diz ser “possível e perfeitamente legal” que tribute a sua “receita decorrente da locação de imóveis próprios na forma do Anexo III da Lei Complementar n.º 123/2006”.

6. Isso posto, apresenta seus questionamentos no exatos termos a seguir (negritos e sublinhas do original):

*1) A Consulente pode alterar o seu objeto social e inserir a "locação de imóveis próprios", acrescentando essa atividade econômica secundária em seu CNPJ. Esse entendimento é correto?*

*2) A Consulente, ao proceder exatamente da forma acima exposta, não corre qualquer risco de ser desenquadrada do Simples Nacional. Esse entendimento é correto?*

*3) A Consulente, após proceder a alteração contratual acima citada e proceder a atualização do CNPJ, poderá tributar a receita decorrente da locação de imóveis próprios na forma do Anexo III da Lei Complementar no. 123/2006, deduzindo-se da alíquota o percentual correspondente ao ISS previsto no referido Anexo. Esse entendimento é correto?*

## Fundamentos

7. A Lei Complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006, ao tratar, no art. 17, das vedações ao ingresso no Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), estabelece que (sublinhou-se):

*Art. 17. Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou a empresa de pequeno porte:*

(...)

*XV – que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir à prestação de serviços tributados pelo ISS.*

(...)

8. Essa vedação, cuja redação é dada pela Lei Complementar n.º 139, de 10 de novembro de 2011, foi introduzida pela Lei Complementar n.º 128, de 19 de dezembro de 2008, e passou a produzir efeitos a partir de 1.º de janeiro de 2009, conforme disposto no art. 26 da Resolução CGSN n.º 50, de 22 de dezembro de 2008, cujo Anexo único, ao relacionar os Códigos previstos na CNAE impeditivos ao Simples Nacional, incluiu o de número 6810-2/02 (aluguel de imóveis próprios).

9. Note-se que a partir da alteração promovida pela Lei Complementar n.º 128, de 2008, no art. 17 da Lei Complementar n.º 123, de 2006, determinou-se, com precisão, o alcance da vedação prevista no inciso XV desse artigo: uma vez exercida a atividade de locação de imóveis próprios, a pessoa jurídica que a exerça poderá optar pelo Simples Nacional, tão-somente na hipótese de essa atividade estar caracterizada como prestação de serviços tributados pelo ISS, constante da “Lista de serviços anexa à Lei Complementar n.º 116, de 31 de julho de 2003”.

9.1. Como exemplos de atividades de locação de imóveis próprios que se referem a serviços tributados pelo ISS podem ser citados: a exploração de salões de festas, centro de convenções, escritórios virtuais, stands, quadras esportivas, estádios, ginásios, auditórios, casas de espetáculos, parques de diversões, canchas e congêneres, para realização de eventos ou negócios de qualquer natureza (item 3.03 da lista de serviços anexa à Lei Complementar n.º 116, de 2003).

10. Resta evidente que, mesmo que a atividade de locação de imóveis próprios não esteja incluída no objeto social do interessado, basta seu exercício, ainda que eventual, para configurar hipótese de vedação ao ingresso no Simples Nacional ou motivo de exclusão de tal regime de tributação.

11. Assim sendo, uma vez que determinada microempresa (ME) – ou empresa de pequeno porte (EPP) – optante pelo Simples Nacional, exerça, mesmo que de forma eventual, determinada atividade impeditiva ao Simples Nacional, não poderá optar por esse regime, e se já for optante, deverá ser excluída.

Cabe observar que, nos termos do art. 74 da Resolução CGSN n.º 94, de 29 de novembro de 2011, a alteração de dados no CNPJ, informada pela ME ou EPP à RFB, equivalerá à comunicação obrigatória de exclusão do Simples Nacional na hipótese inclusão de atividade econômica vedada à opção pelo Simples Nacional, ainda que não exercida.

12. Na hipótese de possibilidade de permanência do interessado no Simples Nacional, em virtude de a atividade exercida enquadrar-se na exceção prevista no inciso XV do art. 17 da Lei Complementar n.º 123, de 2006, a respectiva receita será tributada na forma do Anexo III dessa Lei Complementar, com base no § 5.º-F do art. 18, combinado com o § 2.º do art. 17, ambos da Lei Complementar n.º 123, de 2006, como se vê abaixo (destacou-se):

*Art. 17. Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou a empresa de pequeno porte:*

(...)

§ 2º Também poderá optar pelo Simples Nacional a microempresa ou empresa de pequeno porte que se dedique à prestação de outros serviços que não tenham sido objeto de vedação expressa neste artigo, desde que não incorra em nenhuma das hipóteses de vedação previstas nesta Lei Complementar.

.....  
Art. 18. O valor devido mensalmente pela microempresa e empresa de pequeno porte comercial, optante pelo Simples Nacional, será determinado mediante aplicação da tabela do Anexo I desta Lei Complementar.

(...)

§ 5º-F. As atividades de prestação de serviços referidas no § 2º do art. 17 desta Lei Complementar serão tributadas na forma do Anexo III desta Lei Complementar, salvo se, para alguma dessas atividades, houver previsão expressa de tributação na forma dos Anexos IV ou V desta Lei Complementar.

13. Releva notar que, de acordo com o § 2º do art. 17 da Lei Complementar nº 123, de 2006, para efeito da permanência do interessado no Simples Nacional, é imprescindível que a microempresa não incorra em nenhuma das vedações relativas a exercício de atividades ou de qualquer outra vedação prevista na Lei Complementar nº 123, de 2006. Assim, se exercer uma única atividade impeditiva, ainda que de forma eventual, estará vedada a sua permanência no Simples Nacional.

14. Por fim, destaque-se que o percentual correspondente ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) está incluído nas alíquotas do Anexo III e que a Lei Complementar nº 123, de 2006, unicamente autoriza deduzir o percentual concernente ao ISS das alíquotas constantes desse Anexo no caso de atividade de locação de bens **móveis** (art. 18, § 5º-A), e este não é o caso de que trata o presente processo.

## Conclusão

15. Ante o exposto, responde-se ao consulente que:

a) a partir de 1º de janeiro de 2009, o exercício da atividade de locação de imóveis próprios, ainda que eventual e estranho ao objeto social da empresa, configura hipótese de vedação ao ingresso no Simples Nacional ou motivo de exclusão desse regime especial, salvo quando se referir à prestação de serviços tributados pelo ISS;

b) deve ser tributada na forma do Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006, a atividade de locação de imóveis próprios vinculada a prestação de serviços sujeitos ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), constante da Lista de serviços anexa à Lei Complementar nº 116, de 2003;

c) somente é admissível a dedução do percentual correspondente ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) das alíquotas previstas no Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006, nas atividades de locação de bens móveis.

À consideração do revisor.

[assinado digitalmente]

CÉSAR ROXO MACHADO

Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. À consideração superior.

[assinado digitalmente]

CASSIA TREVIZAN

Auditora-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Cotir.

[assinado digitalmente]

IOLANDA MARIA BINS PERIN

Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da SRRF10/Disit

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

[assinado digitalmente]

CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA

Auditora-Fiscal da RFB - Coordenadora da Cotir

## **Ordem de Intimação**

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da IN RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao interessado.

[assinado digitalmente]

FERNANDO MOMBELLI

Auditor-Fiscal da RFB – Coordenador-Geral da Cosit