

# Atividade Imobiliária/Construção Civil e seus efeitos tributários – PIS e Cofins

Tatiana Midori Migiyama

Conselheira Titular da 3ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais  
Advogada licenciada. Contadora.



# IMPORTÂNCIA DA CONTABILIDADE

## ▶ DECRETO 9.580/18:

*“Art. 967. A escrituração mantida em observância às disposições legais faz prova a favor do contribuinte dos fatos nela registrados e comprovados por documentos hábeis, de acordo com a sua natureza, ou assim definidos em preceitos legais (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 9º, § 1º).”*

## ▶ CPC

“Art. 419. A escrituração contábil é indivisível, e, se dos fatos que resultam dos lançamentos, uns são favoráveis ao interesse de seu autor e outros lhe são contrários, ambos serão considerados em conjunto, como unidade.



# Alienação de ativo x efeitos – PIS e Cofins

Sistemática	Cumulatividade	Não Cumulatividade
Base Legal atual	Lei 9.718/98 com alterações posteriores	Lei 10.637/02 e Lei 10.833/03 com alterações posteriores
Regra Geral	Não há constituição de crédito	Há constituição de créditos
Base de cálculo	Art. 12 do DL 1598/77	Art. 12 do DL 1598/77 e todas as demais receitas
Alíquotas	PIS - 0,65% Cofins – 3% (não financeira e PJ optante pelo Lucro Presumido) Cofins – 4% (financeiras)	PIS – 1,65% (0,65% para receita financeira) Cofins – 7,6% (4% para receita financeira)



# Alienação de ativo x efeitos – PIS e Cofins

## Sistemática não Cumulativa (PJ não financeira que adota o Regime de Lucro Real)

- A Receita da venda de “bens” (**ativo circulante**) integraria a base de cálculo das contribuições definida no art. Art. 1º, § 1º, das Leis 10.833/03 e 10.637/02;

Art. 1º A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins, com a incidência não cumulativa, incide sobre o total das receitas auferidas no mês pela pessoa jurídica, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

§ 1º Para efeito do disposto neste artigo, o total das receitas compreende a receita bruta de que trata o art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica com os seus respectivos 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.

- **A Receita de ativo não circulante/permanente não integra a base de cálculo, nos termos do art. 1º, § 3º, inciso II, das referidas leis.**

§ 3º Não integram a base de cálculo a que se refere este artigo as receitas:

II - de que trata o inciso IV do caput do art. 187 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, decorrentes da venda de bens do ativo não circulante, classificado como investimento, imobilizado ou intangível;



# Alienação de ativo x efeitos – PIS e Cofins

## Sistemática Cumulativa (PJ não financeira que adota o Regime de Lucro Presumido)

- A Receita da venda de “bens” (**ativo circulante não vinculados ao objeto social ou atividade principal do sujeito passivo**) não integraria a base de cálculo das contribuições;
- A Receita da Venda de **ativo não circulante/permanente** não integra a base de cálculo, nos termos do art. 3º, § 2º, inciso IV, da Lei 9.718/98

Art. 12. A receita bruta compreende:

I - o produto da venda de bens nas operações de conta própria;

II - o preço da prestação de serviços em geral;

III - o resultado auferido nas operações de conta alheia; e

IV - as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica não compreendidas nos incisos I a III.



# Síntese - Sistemática Não Cumulativa

- **Na venda de participação societária classificada no ativo circulante**, deve-se tributar pelo PIS e Cofins à alíquota de 4,65% o resultado da diferença do valor da alienação da participação societária e o valor despendido para a aquisição dessa participação;
- **Na venda de ativo circulante, cujo ativo não seja participação societária**, há incidência de PIS e Cofins à alíquota de 9,25% sobre a receita de venda.
- **Na venda do ativo não circulante**, não há que se falar em tributação pelas contribuições, pois a receita de venda não integra a base de cálculo;



# Síntese - Sistemática Cumulativa (LP)

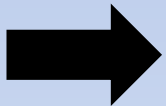
- **Na venda de participação societária classificada no ativo circulante**, deve-se tributar pelo PIS e Cofins à alíquota de 4,65% o resultado da diferença do valor da alienação da participação societária e o valor despendido para a aquisição dessa participação;
- **Na venda de ativo circulante, cujo ativo não seja participação societária e desde que esteja vinculada à atividade e objeto do sujeito passivo**, há incidência de PIS e Cofins à alíquota de 3,65% sobre a receita de venda.
- **Na venda do ativo não circulante**, não há que se falar em tributação pelas contribuições, pois a receita de venda não integra a base de cálculo.



# Art. 279 da IN 1700/17 – reclassificação contábil

## DO ATIVO NÃO CIRCULANTE MANTIDO PARA VENDA

Art. 279. Não integram a base de cálculo da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins apurados no regime de incidência não cumulativa a que se referem a Lei nº 10.637, de 2002, e a Lei nº 10.833, de 2003, as outras receitas de que trata o inciso IV do caput do art. 187 da Lei nº 6.404, de 1976, decorrentes da venda de bens do ativo não circulante **classificado como investimento, imobilizado ou intangível.**



**Parágrafo único. O disposto no caput aplica-se inclusive no caso de o bem ter sido reclassificado para o ativo circulante com intenção de venda por força das normas contábeis e da legislação comercial.**



# Regras Gerais

**Deliberação CVM 539/08 – que aprova o Pronunciamento Conceitual Básico do CPC que dispõe sobre a Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis.**

## **Primazia da Essência sobre a Forma**

**35. Para que a informação represente adequadamente as transações e outros eventos que ela se propõe a representar, é necessário que essas transações e eventos sejam contabilizados e apresentados de acordo com a sua substância e realidade econômica, e não meramente sua forma legal. A essência das transações ou outros eventos nem sempre é consistente com o que aparenta ser com base na sua forma legal ou artificialmente produzida. Por exemplo, uma entidade pode vender um ativo a um terceiro de tal maneira que a documentação indique a transferência legal da propriedade a esse terceiro; entretanto, poderão existir acordos que assegurem que a entidade continuará a usufruir os futuros benefícios econômicos gerados pelo ativo e o recomprará depois de um certo tempo por um montante que se aproxima do valor original de venda acrescido de juros de mercado durante esse período. Em tais circunstâncias, reportar a venda não representaria adequadamente a transação formalizada.**



# Regras Gerais

## Pronunciamento Conceitual Básico (R1)

“4.6. ao avaliar se um item se enquadra na definição de ativo, passivo ou patrimônio líquido, deve-se atentar para a sua essência subjacente e realidade econômica e não apenas para a sua forma legal”



A mudança de intenção gera mudança de classificação, mas na essência o investimento continua o mesmo – intuito original de permanência.

### **Acórdão 9303-005.490 - desfavorável**

“TÍTULOS MOBILIÁRIOS. REGISTRO. ATIVO CIRCULANTE.

Classificam-se no Ativo Circulante as disponibilidades e os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente.

As ações da Bovespa Holding S/A e da BM&F S/A recebidas em decorrência da operação denominada desmutualização da Bolsa de Valores de São Paulo BOVESPA e da Bolsa de Mercadorias & Futuros de São Paulo BM&F, **que foram negociadas dentro do mesmo ano ou poucos meses após o seu recebimento, devem ser registradas no Ativo Circulante.**

COFINS. BASE DE CÁLCULO. RECEITA BRUTA OPERACIONAL. OBJETO SOCIAL. VENDA DE AÇÕES.

Nas instituições financeiras, que têm as operações de compra e venda de ações compreendidas no objeto social, a base de cálculo das contribuições sociais é o faturamento / receita bruta operacional, o que inclui, necessariamente, as receitas típicas da empresa auferidas com a venda de ações da BM&F S.A. e da Bovespa Holding S.A., **recebidas em decorrência das operações societárias denominadas desmutualização.**”



# Lucro Presumido

## **Objeto Social:**

Compra e venda de bens imóveis, inclusive intermediação dessas operações, bem como a locação de imóveis próprios ou de terceiros; loteamentos e incorporação imobiliária; participação e ou parceria em empreendimentos imobiliários e, também, a administração de negócios e empreendimentos em geral, tais como alugueres, loteamentos, condomínios, inclusive lançamentos imobiliários.

Percentual de presunção



## Lei 11.196/04 – que altera o art. 15 da Lei 9.249/95

Art. 34. Os arts. 15 e 20 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, passam a vigorar com a seguinte redação "Art. 15. A base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida mensalmente, observado o disposto no art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, sem prejuízo do disposto nos arts. 30, 32, 34 e 35 da Lei no 8.981, de 20 de janeiro de 1995. (Redação dada pela Lei nº 12.973, de 2014) (...)

**§ 4º O percentual de que trata este artigo também será aplicado sobre a receita financeira da pessoa jurídica que explore atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, quando decorrente da comercialização de imóveis e for apurada por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato." (NR)**

**E imóvel que ingressa mediante integralização?**



# Percentual de presunção

## IN 1700

Art. 33. A base de cálculo do IRPJ, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta definida pelo art. 26, auferida na atividade, deduzida das devoluções, das vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos. § 1º Nas seguintes atividades o percentual de determinação da base de cálculo do IRPJ de que trata o caput será de: (...) II - **8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida: (...)** c) **nas atividades imobiliárias relativas a desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda e a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda;** e IV - **32% (trinta e dois por cento) sobre a receita bruta auferida com as atividades de: (...)** c) **administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;** (...) Art. 34. A base de cálculo da CSLL, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 12% (doze por cento) sobre a receita bruta definida pelo art. 26, auferida na atividade, deduzida das devoluções, das vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos. § 1º O percentual de que trata o caput será de 32% (trinta e dois por cento) para as atividades de: (...) III - administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza; (...)



## IN 1700/17 – venda de ativo não circulante

Art. 215. O lucro presumido será determinado mediante aplicação dos percentuais de que tratam o caput e os §§ 1º e 2º do art. 33 sobre a receita bruta definida pelo art. 26, relativa a cada atividade, auferida em cada período de apuração trimestral, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos. § 1º O resultado presumido será determinado mediante aplicação dos percentuais de que tratam o caput e os §§ 1º a 3º do art. 34 sobre a receita bruta definida pelo art. 26, relativa a cada atividade, auferida em cada período de apuração trimestral, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos. ...

**§ 14. O ganho de capital nas alienações de ativos não circulantes classificados como investimento, imobilizado ou intangível, ainda que reclassificados para o ativo circulante com a intenção de venda, corresponderá à diferença positiva entre o valor da alienação e o respectivo valor contábil estabelecido no § 1º do art. 200.**

**não perde a natureza – a intenção original com a reclassificação**



# SC Cosit 251/2018

EMENTA: LUCRO PRESUMIDO. VENDA DE BEM DO ATIVO IMOBILIZADO. RECLASSIFICAÇÃO PARA O CIRCULANTE. GANHO DE CAPITAL. TRIBUTAÇÃO.

A alienação de bem do ativo imobilizado por sociedade empresária optante pelo lucro presumido deve ser tributada pelo IRPJ **segundo as regras aplicáveis ao ganho de capital, ainda que tenha havido a reclassificação do bem para o circulante.**

**Nota: natureza intrínseca do bem x entendimento das autuações que considera a última classificação**

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA – IRPJ  
EMENTA: IMÓVEL DESTINADO À VENDA. IMÓVEL CLASSIFICADO NO IMOBILIZADO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. VIGÊNCIA. AUFERIMENTO DE RECEITA DE LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE. Constitui **receita de locação, tributada pelo IRPJ, aquela auferida pela sociedade empresária, em razão de contrato de locação em vigor, ainda que sobre imóveis disponibilizados para venda, independentemente de essa venda vir no futuro a ser tributada como ganho de capital em função de se referir a bens do ativo imobilizado,** ou como receita de venda de imóveis em função de se referir a bens construídos ou adquiridos para revenda.

**(atividade de locação)**



# Síntese

## **Venda de imóvel = registrado no imobilizado**

Ganho de capital, e não receita bruta – ainda que haja reclassificação contábil para se vender

(essência da natureza do bem) IR/CS – sem percentual de presunção. PIS e Cofins – a rigor, não teria, pois sua natureza era ativo não circulante.

## **Receita de aluguel de imóvel que se encontra no imobilizado**

**Receita - atividade/objeto da pessoa jurídica**

**IRPJ/CSLL – percentual de presunção e PIS e Cofins – 3,65%**



# CARF

## Acórdão 1302-005.708

“[...]

IRPJ E CSLL. GANHO DE CAPITAL. LUCRO PRESUMIDO. VENDA DE ATIVO FLORESTAL.

Nas empresas que adotam o regime do lucro presumido, a venda de bem contabilizado no não circulante, como é o caso do ativo florestal, deve ser tributada na forma de ganho de capital e não como resultado da atividade operacional da contribuinte. [...]

## Convergente com o entendimento da RFB



# Dação em pagamento

Acórdão 9303-012.769 – por maioria, desfavorável  
ASSUNTO: PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL

Data do fato gerador: 31/10/2003

ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO CIRCULANTE. DAÇÃO EM PAGAMENTO. BENS OBJETO DA ATIVIDADE OPERACIONAL DA EMPRESA. FATURAMENTO. OCORRÊNCIA.

**A contribuição para o PIS e COFINS incide sobre as receitas oriundas de operações de alienação, entre as quais se classifica a dação em pagamento**, relacionadas à atividade fim da entidade.

Hipótese em que, considerando que a venda de imóveis contabilizados no Ativo Circulante era o objeto social da entidade, a alienação de um imóvel caracteriza operação sujeita à tributação, ainda que para quitação de uma dívida preexistente. Portanto, na dação em pagamento há uma alienação onerosa de bens, que se manifesta em concomitância com a quitação da obrigação.

Conceito de Receita?? Natureza de dação em pagamento??



# Voto vencido

A extinção da obrigação ocorreu com a entrega do imóvel por meio da dação em pagamento. Nesse caso, não houve alienação de imóvel por decorrência de sua atividade principal, pois nem houve motivação para isso. A motivação que houve aqui foi a extinção de uma obrigação, e não a compra do imóvel. Ademais, para a eficácia da dação em pagamento, deve-se observar:

- A existência de uma obrigação vencida.
- Acordo entre as partes para receber coisa diversa;
- Ser entregue a coisa diversa, e não alienado.

Na dação em pagamento, não há obrigação de a parte que irá receber coisa diversa “dar” em contrapartida outra coisa pelo recebimento dessa coisa – como, por exemplo, há em uma alienação. Na alienação, a parte compradora deve cumprir sua obrigação de pagar pela coisa comprada. Ou seja, com o contrato oneroso, surge essa obrigação. O que não ocorre na dação em pagamento, vez que não surge nenhuma obrigação de dar ou de fazer pela parte que recebeu o imóvel, apenas ocorrendo a extinção da dívida.



# Voto vencido

Vê-se ainda que contabilmente não há que se falar em auferimento de receita na dação em pagamento, eis que não está ocorrendo ingresso de recursos, tampouco “riqueza” pela extinção da dívida, tampouco receita derivada de contratos de clientes (afastando o enquadramento de receita até mesmo aplicando a inteligência do CPC 47).

Pensar que a dação em pagamento deveria fluir receita passível de tributação pelo PIS e Cofins acabaria por desvirtuar até mesmo a intenção manifestada pela própria Procuradoria Geral da Fazenda em outras situações.

Por exemplo, em 2018, a PGFN havia regulamentado (Portaria PGFN 32/18) a dação em pagamento de imóveis para quitação de débitos. Lá também restou claro que a dação em pagamento somente serviria para extinguir/liquidar o débito que o contribuinte teria com a Fazenda Nacional



## Fundamentos:

[...]

Salienta-se que esse entendimento se aplica somente se estiverem bem definidas uma relação jurídica de prestação de serviço entre a consulente e seus contratantes e outra de compra e venda de mercadorias entre os contratantes e os consumidores finais. Essas relações jurídicas devem ser atestadas pelos contratos firmado entre a consulente e a contratante e pelos documentos fiscais emitidos por ambas. Em relação à contratante, o documento fiscal deve ser emitido ao consumidor final do produto enquanto a consulente deverá emitir, ao contratante, documento fiscal correspondente aos serviços especificamente prestados com seu respectivo preço (comissão cobrada).

Portanto, a receita bruta da consulente, para fins do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, da Cofins e da Contribuição para o PIS/Pasep, não compreenderá a entrada de recursos que não lhe pertencem e que serão repassados aos terceiros, titulares da operação de venda intermediada. Em harmonia com a legislação tributária, sua receita bruta será representada pelos valores que se prestam a remunerar os serviços de intermediação de negócios, e para os quais deverá emitir a devida Nota Fiscal de Serviços, de acordo com as informações relatadas.



# Receita

PIS e Cofins

Lei 10.833/03

Art. 10. Permanecem sujeitas às normas da legislação da COFINS, vigentes anteriormente a esta Lei, não se lhes aplicando as disposições dos arts. 1º a 8º:  
[...]

**XX - as receitas decorrentes da execução por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil;** (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014) Vigência



## Acórdão 3402-009.847

PIS NÃO CUMULATIVO. RECEITAS PROVENIENTES DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL. DELIMITAÇÃO.

Nos termos do art. 10, XX, da Lei nº 10.833/2003, **permanecem sujeitas ao regime cumulativo do PIS as receitas decorrentes da execução por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, assim consideradas apenas aquelas que correspondam, efetivamente, à construção, demolição, reforma, ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo.**

OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL. REGIME CUMULATIVO. ARTIGO 10, XX DA LEI 10.833/03 C/C ATO DECLARATÓRIO NORMATIVO COSIT 30/1999. PROVA INSUFICIENTE.

**Para fazer jus à hipótese excepcional contida no artigo 10, XX da Lei 10.833/03, o sujeito passivo tem que provar técnica e juridicamente que os serviços contratados são tidos como obras de construção civil.**



## Acórdão 3302.012.310

MONTAGEM. MANUTENÇÃO. REGIME DE TRIBUTAÇÃO. NÃO-CUMULATIVO.

As obras e os serviços de montagens e/ou manutenção de sistemas mecânicos, elétricos, eletromecânicos, eletrônicos, térmicos, termoelétricos, hidráulicos **não estão circunscritos pelo conceito de obras de construção civil para fins de tributação pelo regime cumulativo das contribuições PIS/Cofins.**

Ato Declaratório Normativo COSIT nº 030, de 14 de outubro de 1999 DOU de 18/10/1999 Dispõe sobre a vedação ao exercício da opção pelo SIMPLES aplicável à atividade de construção de imóveis. O COORDENADOR GERAL DO SISTEMA DE TRIBUTAÇÃO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 199, inciso IV, do Regimento Interno aprovado pela Portaria MF nº 227, de 3 de setembro de 1998, e tendo em vista as disposições do inciso V do art. 9º da Lei nº 9.317, de 5 de dezembro de 1996, com as alterações promovidas pelo art. 4º da Lei nº 9.528, de 10 de dezembro de 1997. Declara, em caráter normativo, às Superintendências Regionais da Receita Federal, às Delegacias da Receita Federal de Julgamento e aos demais interessados, que a vedação ao exercício da opção pelo SIMPLES, **aplicável à atividade de construção de imóveis, abrange as obras e serviços auxiliares e complementares da construção civil, tais como: 1. a construção, demolição, reforma e ampliação de edificações; 2. sondagens, fundações e escavações; 3. construção de estradas e logradouros públicos; 4. construção de pontes, viadutos e monumentos; 5. terraplenagem e pavimentação; 6. pintura, carpintaria, instalações elétricas e hidráulicas, aplicação de tacos e azulejos, colocação de vidros e esquadrias; e 7. quaisquer outras benfeitorias agregadas ao solo ou subsolo**



Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 10, de 30 de setembro de 2014 (Publicado(a) no DOU de 01/10/2014, seção 1, pág. 29) Dispõe sobre o alcance do conceito de 'obras de construção civil' para efeito de aplicação do regime de apuração cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins, nos termos do inciso XX do art. 10 e do inciso V do art.15 da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. O SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso XXVI do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº203, de 14 de maio de 2012, e tendo em vista o disposto no inciso XX do art. 10 e inciso V do art. 15 da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, no Ato Declaratório Normativo Cosit nº 30, de 14 de outubro de 1999, bem como o que consta do Processo nº 18186.720547/201121, DECLARA:

**Art. 1º Para efeito de aplicação do disposto no inciso XX do art. 10 e inciso V do art. 15 da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, enquadram-se, no conceito de obras de construção civil, as obras e os serviços auxiliares e complementares da construção civil, tais como exemplificados no Ato Declaratório Normativo Cosit nº 30, de 14 de outubro de 1999.**



## **Solução de Divergência Cosit nº 11/2014**, que concluiu que:

ASSUNTO:

CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL  
COFINS Ementa: EXPRESSÃO "OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL".  
SIGNIFICADO NA LEGISLAÇÃO REFERENTE AO REGIME DE APURAÇÃO NÃO  
CUMULATIVA DA COFINS.

Para efeito de aplicação do disposto no inciso XX do art. 10 da Lei nº10.833, de 29 de dezembro de 2003, enquadraram-se, no conceito de obras de construção civil, as obras e os serviços auxiliares e complementares, tais como aqueles exemplificados no Ato Declaratório Normativo Cosit nº 30, de 14 de outubro de 1999. Dispositivos Legais: Lei nº 10.833, de 2003, art. 10, inc. XX; Ato Declaratório Normativo Cosit nº 30, de 1999; e Instrução Normativa RFB nº 971, de 2009, art. 322, I e X, e Anexo VII.



## Fundo de Investimento Imobiliário

IN 1585 – receita financeira

Art. 35. Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

§ 1º Os lucros de que trata este artigo, quando distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), ressalvado o disposto no § 2º.



Art. 36. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

§ 1º Não estão sujeitas à incidência do imposto sobre a renda na fonte prevista no caput as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário nos ativos de que tratam o art. 40 e o inciso II do art. 55.

§ 2º O imposto de que trata o caput poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

§ 3º A compensação de que trata o § 2º será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no art. 40.

§ 4º A parcela do imposto não compensada, relativa à pessoa física sujeita à isenção nos termos do art. 40, será considerada exclusiva de fonte. [...]



Art. 38. Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeitos do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.



# Pessoa Física – sem Pis e Cofins

**Acórdão 2201-009.648**

CUSTO DE AQUISIÇÃO. CONSTRUÇÃO NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. É cabível à autoridade fiscal exigir os documentos comprobatórios do custo de aquisição e do valor de alienação, a fim de verificar a correta apuração dos ganhos de capital, enquanto não ultrapassado o prazo decadencial.



# Pontos de atenção

- Independentemente da reclassificação fiscal – origem/natureza do ativo
- Analisar a operação em concreto: - atividade do sujeito passivo; conceito de receita;
- Conceitos definidos em outros ramos do Direito – Código Civil/ Lei das S/As;
- Normas específicas: permuta, ganho de capital, etc

Pontos interessantes – participação societária – mepar – influência significativa ou não



**Obrigada!!!**

