



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
PRIMEIRA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo nº 10580.726441/2011-76
Recurso nº Embargos
Acórdão nº 1402-002.773 – 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 17 de outubro de 2017
Matéria ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS
Embargante AL-TEIX PATRIMONIAL LTDA.
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Ano-calendário: 2007, 2008

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDAS A PRAZO. DIFERIMENTO DO LUCRO.

Nos termos do art. 413 do RIR/99, o sujeito passivo que exerça atividade de incorporação imobiliária poderá, para efeito de apuração do resultado em relação às operações de vendas à prazo, apropriar o lucro com diferimento proporcional à receita recebida.

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO - CSLL

Ano-calendário: 2007

CSLL. AUTUAÇÃO REFLEXA.

Por se tratar de lançamento tido como reflexo, aplica-se a ele o resultado do julgamento em relação à autuação tida como principal.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento parcial aos embargos de declaração, com efeitos infringentes, para reduzir o lucro tributável no ano-calendário de 2007 ao valor de R\$ 66.694.723,70.

(assinado digitalmente)
Leonardo de Andrade Couto - Presidente e Relator.

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Paulo Mateus Ciccone, Caio Cesar Nader Quintella, Ailton Neves da Silva, Leonardo Luis Pagano Gonçalves, Evandro Correa Dias, Lucas Bevilacqua Cabianca Vieira, Demetrius Nichele Macei e Leonardo de Andrade Couto. Ausente o Conselheiro Marco Rogério Borges.

Relatório

Trata o presente de embargos de declaração interpostos pelo sujeito passivo contra o Acórdão 1402-001.664. Em primeira apreciação o despacho de admissibilidade reconheceu a omissão do julgado exclusivamente em relação à venda do apartamento situado no Edifício Phileto Sobrinho cuja receita, segundo a alegação, não pertenceria à interessada.

Em petição complementar, após cientificada do despacho que acolheu parcialmente os embargos de declaração, a interessada reclama que não foi analisada no despacho a arguição de omissão quanto ao pleito pela aplicação do art. 413, do RIR/99 na apuração do valor tributável, omissão essa acatada e suprida quando do julgamento dos embargos de declaração, através da Resolução 1402-000.357.

Quanto à aplicação do art. 413, do RIR/99; diversamente da proposta do relator que manifestou-se pela não aceitação do pleito por desobediência aos procedimentos estabelecidos no dispositivo em questão, prevaleceu no colegiado o entendimento de que não seria razoável exigir da interessada, convencida da inexistência da operação de venda de imóveis, que cumprisse tais requisitos.

Sendo assim o julgamento foi convertido em diligência nos seguintes termos:

[...]

a) a autoridade fiscal incumbida da realização da diligência fiscal deverá intimar o contribuinte para que esse demonstre, nos termos do art. 413 do RIR/99, a parcela de lucro que poderia ser diferida nos anos-calendário referentes a presente exigência (2007 e 2008);

b) considerando-se que o contribuinte, por meio de seu patrono, alegou que “tendo em vista a evolução do negócio acertado, os imóveis sobre os quais foram exercidas as opções de compra foram transferidos a subsidiárias da Embargante, que a substituíram como parte do TAC e ofereceram à tributação os ganhos auferidos com a negociação dos imóveis”, deverá ainda o contribuinte demonstrar quais as receitas referentes a tais negócios foram reconhecidas e oferecidas à tributação nos anos-calendário de 2009, 2010 e 2011, ainda que por meio de suas subsidiárias.

[...]

Cumprida a solicitação, inclusive com manifestação da recorrente, retornaram os autos para julgamento.

É o Relatório.

Voto

Conselheiro Leonardo de Andrade Couto - Relator

Conforme já estabelecido quando da primeira análise dos embargos de declaração, o recurso foi tempestivo e interposto por signatário devidamente legitimado, motivo qual dele conheço em relação à parte admitida.

Preliminarmente, importa ressaltar a matéria que está sob exame neste estágio processual. Isso porque a natureza das operações que implicaram na autuação não está mais em litígio, sendo agora incontroverso que representam compra e venda de imóveis.

O próprio voto vencedor prolatado na Resolução 1402-000.357 deixa isso claro ao registrar (destaques acrescido):

[...]

Quando do julgamento do acórdão embargado, este colegiado firmou entendimento de que a operação de que tratava os TAC referiam-se a operações de compra e venda, tendo sido, inclusive, recebido parcela do preço acordado. A esse respeito, destaco excerto da decisão embargada:

Ainda que a recorrente sustente que os valores recebidos em adiantamento têm natureza de mútuo, meu entendimento consolidou-se no sentido de que se referem a um percentual do denominado VGV, nos termos estabelecidos no Anexo IV do TAC. Em outras palavras, trata-se de adiantamento do valor de venda o que pode ser corroborado pelo dispositivo contratual estabelecendo a devolução do adiantamento relativamente aos empreendimentos em relação aos quais os terrenos não puderem ser adquiridos pelas empreendedoras.

[...]

Sendo assim, não cabe mais suscitar que os valores recebidos em adiantamento têm natureza de mútuo. São parcelas do preço recebido pela venda dos imóveis e como tal serão tratadas.

Quanto à possibilidade de diferimento do lucro, conforme relatado, diversamente da proposta deste relator que manifestou-se pela não aceitação do pleito por desobediência aos procedimentos estabelecidos no art. 413 do RIR/99, prevaleceu no colegiado o entendimento de que não seria razoável exigir da interessada, convencida da inexistência da operação de venda de imóveis, que cumprisse tais requisitos.

Sob esse prisma, a turma julgadora entendeu que caberia requerer da interessada apenas a demonstração do lucro a ser diferido e o reconhecimento de receitas em anos posteriores, ainda que por meio de subsidiárias.

Quanto ao lucro diferível, a partir da receita de vendas – levando-se em consideração a decisão de primeira instância – e dos valores recebidos em 2007 tem-se:

Receita de vendas (1).....	R\$ 671.957.797,82
Custo dos imóveis (2).....	(R\$ 9.291.306,23)

Lucro bruto (3) = (1) - (2)..... R\$ 662.666.491,59

Adiantamentos em 2007 (4).....R\$ 67.629.856,39

Percentual Receita/Adiantamento (5) = (4) : (1).....10,06459879%

Lucro realizado em 2007 (6) = (3) x (5).....R\$ 66.694.723,70

Esclareça-se, no que se refere aos valores recebidos em 2007, que devem ser levados em consideração não apenas os referentes ao TAC firmado com as empresas Agra, Abyara e Mintaka (R\$ 60.000.000,00) mas também aquele formalizado com a empresa Tenela (R\$ 7.629.856,39).

Assim, o lucro a ser diferido em anos posteriores representaria R\$ 595.971.767,89 (R\$ 662.666.491,59 – R\$ 66.694.723,70).

Desse montante, de acordo com o Relatório Fiscal decorrente da diligência, a recorrente apropriou um total de R\$ 153.604.501,11 nos anos-calendário de 2010 e 2011 através de subsidiárias. A idéia da Resolução em solicitar a prova do cômputo da receita entre os anos-calendário de 2008 e 2011 prende-se ao fato de corresponder ao período que, em tese, poderia ter sido objeto de verificação no procedimento fiscal, encerrado em 2011.

De todo o exposto, conduzo meu voto no sentido de dar provimento parcial aos embargos de declaração para reduzir a base tributável no ano-calendário de 2007 ao montante de R\$ 66.694.723,70.

(assinado digitalmente)
Leonardo de Andrade Couto