



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10935.721333/2012-21
ACÓRDÃO	1002-004.212 – 1ª SEÇÃO/2ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	4 de março de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DESTRO LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário

Ano-calendário: 2008

VENDA DE IMÓVEIS. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. RECEITA SUJEITA AOS PERCENTUAIS DE PRESUNÇÃO.

As receitas decorrentes da venda de imóveis comercializáveis, constantes do ativo imobilizado, efetuadas por pessoa jurídica que exerce atividade imobiliária, sob a sistemática do lucro presumido, são receitas brutas da atividade, sujeitas aos percentuais de presunção para apuração da base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso Voluntário.

Assinado Digitalmente

Andréa Viana Arrais Egypto – Relator

Assinado Digitalmente

Ailton Neves da Silva – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Andréa Viana Arrais Egypto, Luís Ângelo Carneiro Baptista (substituto integral), Maria Angelica Echer Ferreira Feijó, Ricardo Pezzuto Rufino, Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri, Ailton Neves da Silva (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário contra decisão proferida pela DRJ que julgou a impugnação improcedente e manteve o crédito tributário exigido.

O presente processo decorre de Auto de Infração (fls. 110/126), lavrado em 24/05/2012, relativo ao IRPJ, PIS, COFINS e CSLL, com fato gerador em 31/12/2008, em face da falta de declaração de receitas da atividade de venda de imóveis.

De acordo com o Termo de Constatação Fiscal (fls. 98/108), tem-se o seguinte:

Verificando os registros contábeis do contribuinte, constatamos que, no ano de 2008, o DRE - Demonstrativo de Resultados do Exercício, transcrito na fl. 11 do livro Diário número 46, indica a existência de Receitas Não Operacionais, decorrentes de "Ganhos Perdas Ativo Imobilizado" no valor de R\$ 3.962.553,73.

O contribuinte informou que *"o valor das receitas e rendimentos não tributáveis no montante de R\$ 4.060.000,00 se refere a parte não tributável da venda dos imóveis matrículas n.10.640 e 12.961 do 3o Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel-PR, pela aplicação do disposto no caput do artigo 523 do RIR/99"*.

O imóvel objeto da operação em questão foi adquirido, através de incorporação ao capital feita pelo sócio Plínio Destro em 16/06/2008, pelo valor de R\$ 97.446,27 (14ª Alteração Contratual) e vendido em 27/10/2008, pelo valor mencionado de R\$ 4.060.000,00. No intervalo entre estas duas operações, em 29/09/2008 o contribuinte fez a Declaração de ITR, apresentando o Documento de Informação e Apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural — DIAT, do referido imóvel.

Portanto, aparentemente o contribuinte teria razão. Deveriam ser desprezados os valores de aquisição e alienação e considerados o VTN — Valor da Terra Nua declarados no DIAT dos anos de aquisição e alienação. E, no caso, como as duas operações ocorreram no mesmo ano, seria aplicado o disposto no art. 10, § 1º, inciso II da IN-SRF 084/2001, não ocorrendo qualquer ganho de capital.

O que deve ser aqui discutido é se a venda do imóvel em questão se classifica como Receita Bruta, devendo ser submetida à aplicação do percentual de 8%, para fins de determinação do Lucro Presumido, ou se trata de Ganho de Capital, que seria adicionado ao resultado anterior e que, no caso, seria zero.

Como vimos, os imóveis que foram objeto da integralização de capital decorrente da 13ª Alteração Contratual, de 02/06/2008, foram contabilizadas no Ativo Circulante. Já os imóveis adquiridos pela integralização de capital decorrente da 14ª Alteração Contratual, de 16/06/2008, tiveram tratamento diferente, sendo contabilizados no Ativo Imobilizado. E, por

conta disso, no momento da venda destes imóveis, a operação foi classificada pelo contribuinte como Resultado Não Operacional, sujeito à apuração de Ganho de Capital — beneficiado pela isenção tácita prevista no art. 523 do RIR/99 — e não sujeita à tributação pelo PIS e pela COFINS.

No entanto, a classificação de um bem ou direito qualquer dentro do Ativo Circulante ou do Ativo Imobilizado não é um ato arbitrário, a critério exclusivo da empresa ou do profissional responsável pela sua contabilidade, mas deve seguir procedimentos técnicos compatíveis com as normas e os padrões contábeis.

Apenas dois meses após a formalização da incorporação do imóvel ao seu capital, a Organização Imobiliária Destro Ltda enviou ao SESC Paraná uma "Proposta de Venda Imóvel Rural", assinada por seu sócio Plínio Destro, na qual ofereceu a venda do imóvel.

A contribuinte apresentou Impugnação (fls. 138/170), onde traz questões acerca dos seguintes pontos: Venda Do Imóvel Rural; Da Legalidade dos Procedimentos realizados - Apuração do Ganho de Capital - Isenção do art. 523 do RIR/1999; Ausência de Indícios - Autuação baseada em meras presunções - Ofensa ao Princípio da Legalidade; Princípio da Verdade Material.

A 3ª Turma da DRJ/REC julgou improcedente a impugnação apresentada, conforme Acórdão 11-64.324 (fls. 182/189) assim ementado:

ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

Ano-calendário: 2008

ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE. ESFERA ADMINISTRATIVA. COMPETÊNCIA.

Incabível a arguição de inconstitucionalidade na esfera administrativa visando afastar obrigação tributária regularmente constituída, por transbordar os limites de competência desta esfera, o exame da matéria do ponto de vista constitucional.

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Ano-calendário: 2008

RECEITA DA ATIVIDADE. NÃO OFERECIDA À TRIBUTAÇÃO.

Sujeita-se ao lançamento de ofício, obedecida a forma de tributação adotada pelo sujeito passivo, receita da atividade apurada e não oferecida à tributação pelo contribuinte.

TRIBUTAÇÃO REFLEXA. CSLL. PIS. COFINS.

Estende-se aos lançamentos decorrentes, no que couber, a decisão prolatada no lançamento matriz, em razão da estreita relação de causa e efeito que os vincula.

A empresa contribuinte foi cientificada da decisão proferida pela DRJ em 23/10/2019 (fl. 1930 e, inconformada, em 19/11/2019 apresentou Recurso Voluntário (fls. 196/236), onde faz um breve resumo dos fatos e expôs sobre os seguintes pontos:

- DA ORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA E PATRIMONIAL PROMOVIDA NO ANO DE 2008 PELA EMPRESA RECORRENTE E SEUS SÓCIOS;
- CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DO RAMO DE ATIVIDADE DESENVOLVIDO PELA RECORRENTE NA ÉPOCA DOS FATOS;
- DAS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS INTEGRALIZADOS (MATRÍCULAS Nº 12.961 E Nº 10.640) E POSTERIORMENTE VENDIDO AO SESC;
- DA VENDA DO IMÓVEL RURAL COM RESPEITO ÀS NORMAS CONTÁBEIS E A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA DE REGÊNCIA;
- DA CORRETA TRIBUTAÇÃO DA VENDA COMO GANHO DE CAPITAL AMPARADA NO ART. 523 DO DECRETO Nº 3.000/99 E DA IN Nº 84/2001;
- DA AUSÊNCIA DE INDÍCIOS OU PROVAS DE SIMULAÇÃO – DA AUTUAÇÃO BASEADA EM MERAS PRESUNÇÕES – AUSÊNCIA DE CONJUNTO PROBATÓRIO MÍNIMO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE ESTRITA;
- DO PRINCÍPIO DA VERDADE MATERIAL/VERDADE REAL;
- INOBSERVÂNCIA À ESTRITA LEGALIDADE, À TIPICIDADE FECHADA E À VERDADE MATERIAL E ADOÇÃO DE PRESUNÇÃO: FALTA DE OBSERVÂNCIA AOS COMANDOS LEGAIS PARA APLICAÇÃO DE MULTA REGULAMENTAR.

É o Relatório.

VOTO

Conselheiro **Andréa Viana Arrais Egypto**, Relator

Juízo de admissibilidade

O Recurso Voluntário foi apresentado dentro do prazo legal e atende aos requisitos de admissibilidade, portanto, dele tomo conhecimento.

Recurso Voluntário

Conforme se verifica dos autos, a Recorrente adquiriu o imóvel rural (Lote rural 162 e Lote rural 83-C) por meio de integralização de capital, pelo sócio Plínio Destro, com a 14ª alteração contratual da empresa, com registro na Junta Comercial em 04/07/2008.

Referida alteração foi precedida da 13ª alteração contratual, registrada na Junta Comercial em 19/06/2008, em que a empresa teve o seu capital elevado de R\$ 280.000,00 para R\$ 555.000,00, sendo o aumento de R\$ 275.000,00 integralizado com imóveis com lançamentos a débito nas contas de Ativo Circulante e como contrapartida o crédito na conta 10191-5 (2401010001) Capital Subscrito, conta do Patrimônio Líquido.

Com a subscrição dos Lotes rurais 162 e 83-C foram feitos lançamentos a débito na conta de Ativo Imobilizado, e os créditos na conta de Capital Subscrito.

Em 27/10/2008, os imóveis rurais representados pelos Lotes rurais 162 e 83-C foram vendidos para o SESC — Serviço Social do Comércio, por R\$ 4.060.000,00 e tiveram os seguintes lançamentos na contabilidade:

LANÇAMENTOS A DÉBITO:				
REDUZIDA	COMPLETA	NOME	GRUPO	VALOR
10271-7	1107020002	Serv.Social Com. SESC	Ativo Circulante	4.060.000,00
10266-0	3503010001	Baixa Ativo Imobilizado	Resultados Não Operacionais	82.432,24
10266-0	3503010001	Baixa Ativo Imobilizado	Resultados Não Operacionais	15.014,03
TOTAL DOS LANÇAMENTOS A DÉBITO				4.157.446,27

LANÇAMENTOS A CRÉDITO:				
REDUZIDA	COMPLETA	NOME	GRUPO	VALOR
10266-0	3503010001	Baixa Ativo Imobilizado	Resultados Não Operacionais	4.060.000,00
10165-6	1302010002	Terras Rurais	Ativo Imobilizado	82.432,24
10165-6	1302010002	Terras Rurais	Ativo Imobilizado	15.014,03
TOTAL DOS LANÇAMENTOS A CRÉDITO				4.157.446,27

Verifica-se, por parte da empresa, a existência de dois padrões para a integralização de capital com imóveis. Na 13ª alteração contratual, quando foram contabilizadas no Ativo Circulante, e na 14ª alteração, quando contabilizados no Ativo Imobilizado.

Ao imóveis rurais adquiridos na 14ª alteração contratual foram vendidos e a operação foi classificada pela contribuinte como Resultado Não Operacional, sujeito à apuração de Ganho de Capital, entretanto, sem a incidência do imposto em face da isenção prevista no art. 523 do RIR/99 e o disposto no art. 10, § 1º, inciso II da IN SRF 084/2001.

A Fiscalização traz normas contábeis que destacam a definição para a classificação do Ativo Imobilizado e dos valores que devem ser mantidos no estoque, além de demonstrar a atividade de compra e venda de imóveis da Recorrente, e a operação sem tributação em confronto com as atividades da empresa.

A Recorrente assevera que não houve premeditação ou simulação pela prática isolada de um ato visando exclusivamente um benefício tributário, mas sim que o ato de integralização de imóveis promovido na 14ª alteração contratual foi apenas um procedimento com objetivo de estruturar seus empreendimentos e que, no caso do imóvel rural, passava pela análise de alternativas que iam desde a viabilidade em promover o arrendamento ou parceria rural da referida área para um terceiro que viesse a ter o interesse na exploração da atividade

rural no imóvel, ou ainda objetivando a exploração futura do imóvel, ainda que em parte, para instituição de um condomínio/loteamento.

Ocorre que existe empresa no ramo de agropecuária aberta em 04/06/2008 (fls. 88/89) e o imóvel rural não foi incluído na referida empresa, para a exploração de atividade rural, promover o arrendamento ou parceria rural, mas sim incorporado a ora Recorrente e submetido à venda pouco tempo após a incorporação. Ressalte-se, mais uma vez, que a empresa exerce atividade imobiliária.

Conforme se verifica dos autos, a empresa Recorrente, constituída em 09/07/1976, desde a terceira alteração contratual, em 08/12/1981, tinha como ramo de atividade a "compra e venda, administração e locação de imóveis urbanos, suburbanos e rurais, inclusive loteamentos e a indústria da construção civil". Na 12ª alteração contratual, a atividade da empresa foi definida como "compra e venda, administração e locação de imóveis urbanos e suburbanos, inclusive loteamentos".

A Recorrente, para justificar a contabilização do imóvel rural no ativo imobilizado, afirma que a partir da 12ª alteração contratual, datada de 20/12/2004, não mais existia na sua atividade a compra e venda de imóveis rurais, pois sua atividade foi modificada para "compra e venda, administração e locação de imóveis urbanos e suburbanos, inclusive loteamentos".

Com relação aos imóveis rurais constituído pelas matrículas 10.640, 12.828 e 12.961, cabe destacar que em 13/12/1995, o sócio majoritário da Recorrente, Plínio Destro, adquiriu o imóvel rural constituído pelas matrículas 10.640, 12.828 e 12.961, pelo valor total de R\$ 150.000,00 e explorou a atividade rural nesse imóvel até o ano de 2007, nos termos das suas Declarações de Imposto de Renda Pessoa Física.

O Termo de Constatação destaca que *a sistemática de apuração do ganho de capital na venda de imóvel rural, com base no VTN declarado no DIAT e a incorrência de ganho no caso de imóveis adquiridos e vendidos no mesmo ano, foi introduzida pela Lei 9.393/96, valendo apenas para imóveis adquiridos a partir de 01/01/1997. Isto significa que, caso a venda houvesse sido feita diretamente pelo proprietário original do imóvel, Plínio Destro, este não se beneficiaria da determinação do ganho de capital com base no VTN, ficando obrigado ao recolhimento do Imposto de Renda sobre a diferença entre os valores de venda e de aquisição (R\$ 4.060.000,00 – R\$ 97.446,27 = R\$ 3.962.553,73), apenas com as reduções permitidas pela Instrução Normativa SRF-599/2005.*

O ponto central da presente demanda é verificar se o resultado da venda do imóvel configura receita operacional da empresa sujeita à tributação do lucro presumido, nos termos dos artigos 518 do então vigente Decreto 3.000/99.

Conforme visto, a empresa Recorrente sempre teve como atividade a compra e venda de imóveis, tanto que no Balanço Patrimonial de 31/12/2008 (fl. 27), consta como "Estoque de Imóveis" terrenos e terras rurais:

ATIVO	3.030.316,67
ATIVO CIRCULANTE	2.754.491,98
DISPONIVEL	2.480.540,76
CAIXA	531,00
CAIXA GERAL	531,00
BANCOS CONTA MOVIMENTO	9,76
BANCO DO BRASIL S/A	9,76
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	2.480.000,00
BANCO DO BRASIL C/ APLICAÇÃO	2.480.000,00
ESTOQUE DE IMÓVEIS	273.951,22
TERRENOS	8.951,22
LOTE 025 - QUADRA 02	6,51
LOTE - MATRÍCULA 36.196	8.944,71
TERRAS RURAIS	265.000,00
TERRA - MATRÍCULA 5.148	90.000,00
TERRA - MATRÍCULA 29.178	175.000,00

A Recorrente afirma que não lhe seria defeso alocar o imóvel no ativo permanente, pois as normas e os padrões contábeis geralmente aceitos, lhe facultam essa possibilidade. Assevera que as normas técnicas (Res. 1.025/05 e CPC 27) determinam como requisitos para a classificação como Ativo Imobilizado tão somente: seja um bem tangível, mantido com objetivo gerar renda, com expectativa de serem utilizados por mais de 12 meses (mais que um período) e expectativa de benefícios econômicos derivados de sua utilização.

Ocorre que os imóveis ora em debate não eram objeto de contrato de locação, nem arrendamento e pouco tempo após a aquisição pela empresa foi encaminhado proposta ao SESC para venda e logo depois vendido. Ademais, vender e comprar imóveis eram negócios jurídicos intrínsecos à atividade econômica da Recorrente, nos termos do contrato social e suas alterações.

No caso do ativo imobilizado, deve ser considerada a sua característica essencial: destinado à manutenção das atividades ordinárias da pessoa jurídica ou exercido com essa finalidade.

Nesse ponto, cabe destacar que a Lei nº 6.404, de 1976 estabelece em seu artigo 179 a classificação das contas do seguinte modo:

Art. 179. As contas serão classificadas do seguinte modo:

I - no ativo circulante: as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte;

II - no ativo realizável a longo prazo: os direitos realizáveis após o término do exercício seguinte, assim como os derivados de vendas, adiantamentos ou empréstimos a sociedades coligadas ou controladas (artigo 243), diretores, acionistas ou participantes no lucro da companhia, que não constituírem negócios usuais na exploração do objeto da companhia;

III - em investimentos: as participações permanentes em outras sociedades e os direitos de qualquer natureza, não classificáveis no ativo circulante, e que não se destinem à manutenção da atividade da companhia ou da empresa;

IV – no ativo imobilizado: os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da companhia ou da empresa ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, riscos e controle desses bens;

Conforme o Pronunciamento Técnico CPC 27, em tradução à definição legal, assevera que o Ativo imobilizado é o item tangível que: é mantido para uso na produção ou fornecimento de mercadorias ou serviços, para aluguel a outros, ou para fins administrativos; e se espera utilizar por mais de um período.

O que se percebe é que o próprio Pronunciamento Técnico CPC 27, indicado pela Recorrente estabelece a definição legal conferida para o imobilizado que vai de encontro aos fatos apresentados nos presentes autos, na medida em que o conjunto probatório se opõe à Norma Técnica quando se constata que os imóveis rurais foram mantidos para uso na produção ou fornecimento de mercadorias ou serviços, para aluguel a outros, ou para fins administrativos por nenhum período.

É importante destacar que em vários julgados o CARF entendeu favorável ao contribuinte quando este pleiteava que o resultado da venda de imóvel deveria ser tratado como receita da atividade, esclarecendo que a reclassificação contábil (de Ativo Não Circulantes para Estoques) e posterior revenda de imóveis em pessoas jurídicas que possuam entre as atividades contidas em seu objeto social “a compra e venda de imóveis” deve ser dado o tratamento de receita da atividade, nos termos do inciso I do art. 25 da Lei nº 9.430/96 (1401-007.501, 1401-007.333, 9101-005.772).

Por outro lado, verifica-se que nos acórdãos nº 1302-002.033, 1401-002.158, o CARF entendeu que deveria incidir o IRPJ e a CSLL sobre o ganho de capital, pelos seguintes motivos: falta de atividade imobiliária da empresa; alteração do objeto social da empresa para fazer constar a atividade imobiliária somente após a operação de venda do imóvel; pelo fato de o imóvel ser utilizado nas atividades da empresa, com aplicação de depreciação, o que não configura o caso em tela.

A Solução de Consulta Cosit nº 7, de 04 de março de 2021, deixa clara a classificação do lucro operacional e da receita bruta, a partir dos artigos 11 e 12 do DL nº 1.598, de 1977 e assevera que, além do produto da venda de bens nas operações de conta própria, do preço da prestação de serviços e do resultado auferido nas operações de conta alheia, a receita bruta compreende ainda as demais receitas que sejam decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica. Vejamos:

Os arts. 11 e 12 do DL nº 1.598, de 1977, definem o lucro operacional e a receita bruta nos seguintes termos:

Art 11 - Será classificado como lucro operacional o resultado das atividades, principais ou acessórias, que constituam objeto da pessoa jurídica.

§ 1º - A escrituração do contribuinte, cujas atividades compreendam a venda de bens ou serviços, deve discriminar o lucro bruto, as despesas operacionais e os demais resultados operacionais.

§ 2º - Será classificado como lucro bruto o resultado da atividade de venda de bens ou serviços que constitua objeto da pessoa jurídica.

(...)

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) (grifou-se)

12 Vê-se que além do produto da venda de bens nas operações de conta própria, do preço da prestação de serviços e do resultado auferido nas operações de conta alheia, a receita bruta compreende ainda as demais receitas que sejam decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica. Ainda, as receitas da atividade ou objeto principal devem compor o resultado operacional das atividades da entidade já que constituem os ingressos decorrentes das atividades ordinárias desenvolvidas.

13 Sendo assim, essas espécies de receita devem compor a base de cálculo do IRPJ e da CSLL das pessoas jurídicas optantes pelo lucro presumido mediante aplicação a elas do coeficiente de presunção a que se referem os arts. 15 e 20 da Lei nº 9.249, de 1995.

14 Diante disso, a elucidação da questão apresentada passa pelo correto enquadramento do tipo de receita destacado na petição de consulta. Afirma a consulente que imóveis inicialmente adquiridos para locação e, portanto, registrados em seu ativo não circulante são eventualmente postos à venda, sendo que ambas as operações (locação e venda) constam de seu objeto social. Eis a essência da dúvida formulada: se o fato de estar-se a vender não um bem do estoque, mas um bem contabilizado em conta de ativo não circulante, faz com que incidam sobre o fato as regras tributárias atinentes ao ganho de capital.

15 A atividade principal deve ser compreendida como aquela correspondente ao objeto social da pessoa jurídica ou a que seja efetivamente verificada no cotidiano da empresa quando esta se afasta dos objetivos expressos em seu ato

constitutivo. No caso concreto, tomando-se o objeto social da consulente como referencial de análise, extrai-se o seguinte de seu contrato social: “(i) compra, venda de imóveis; (ii) locação de imóveis próprios; (iii) assessoria consistente na prospecção de imóveis, análise de viabilidade e na implantação de empreendimentos imobiliários; (iv) incorporação imobiliária, como titular ou participante; (v) prestação de serviços de administração de bens imóveis em geral e a administração e condomínios; e (vi) participação em outras sociedades como sócia quotista ou acionista, inclusive em sociedades em conta de participação”.

16 Trata-se de sociedade que explora o ramo imobiliário, exercendo diversas atividades pertinentes a essa empresa, dentre as quais a locação de imóveis próprios e a compra e venda de imóveis. Desse modo, tem-se que as receitas ordinárias, diretamente decorrentes das operações em si e o lucro, ambos originados dessas atividades, devem ser considerados, para fins de aplicação do disposto nos arts. 11 e 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, como receita bruta e lucro operacional.

Para que o ativo classificado como imobilizado seja submetido ao ganho de capital, a alienação não pode representar objeto ou atividade principal da pessoa jurídica, nos termos dos arts. 11 e 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 1977. Vejamos:

27 À luz das normas societárias e contábeis, depreende-se que os imóveis mantidos para aluguel e posterior venda, que integram as operações da consulente, deveriam ser classificados no ativo não circulante - investimentos, na condição de propriedade para investimento, enquanto alugados, devendo ser transferidos para o ativo circulante a partir do período que estiverem disponíveis para a venda.

28 De acordo com o § 1º do art. 25 da Lei nº 9.430, de 1996, alhures, a alienação de ativos não circulantes classificados como investimentos, imobilizado ou intangível, devem se submeter à apuração do ganho de capital, contudo, como já comentado, desde que tal alienação não represente objeto ou atividade principal da pessoa jurídica, nos termos dos arts. 11 e 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 1977. Na Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 2017, esse comando é expresso da seguinte maneira:

[...]

29 É importante destacar que a função do dispositivo é afastar a possibilidade de que simples reclassificações contábeis provoquem alterações na natureza da receita e de sua tributação. Adotar o dispositivo na sua literalidade seria admitir que um simples “passeio” do bem pelo ativo não circulante gravaria a receita proveniente da alienação desse bem como não operacional. Ao cabo o dispositivo operaria de forma contrário ao seu propósito de criação.

30 Entrementes, para tal interpretação o requisito fundamental é que o imóvel, a qualquer tempo, não tenha sido destinado à manutenção das atividades da pessoa jurídica ou exercidos com essa finalidade, tampouco que a obtenção de rendimentos tenha se dado de forma estranha às suas operações, inclusive no que se refere à manutenção do imóvel exclusivamente para valorização, pois, do contrário, possuirá natureza econômica e jurídica de imobilizado ou investimento, conforme o caso. Por exemplo, o imóvel que seja ou tenha sido utilizado como sede da pessoa jurídica caracteriza-se como ativo imobilizado e, portanto, o resultado positivo obtido com a sua alienação representará ganho de capital nos termos da legislação tributária, ainda que o objeto ou a atividade principal da pessoa jurídica seja a alienação de imóveis.

31 Ainda, reproduzimos os dispositivos abaixo, que definem, para a formação da base de cálculo do lucro presumido e do resultado presumido, os percentuais de presunção incidentes sobre a receita bruta na forma dos arts. 15 e 20 da Lei nº 9.249, de 1995: presunção geral de 8% para o IRPJ e de 12% para a CSLL e presunções específicas para algumas atividades destacadas. A Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017, que dispõe sobre a determinação e o pagamento do IRPJ e da CSLL, disciplina essa matéria nos seguintes termos:

[...]

Assim, à luz das normas societárias e contábeis e do contexto em que se deram as operações, conforme os fatos descritos nos autos, depreende-se que a receita decorrente da venda dos imóveis deveria ser classificada como receita bruta operacional, sujeita aos percentuais de presunção do Lucro Presumido (8% para IRPJ e 12% para CSLL), e não como ganho de capital, tendo em vista que todos os requisitos para a referida classificação estão presentes no caso em apreço: (i) o objeto social da empresa previa a "compra e venda de bens imóveis" desde a sua constituição; (ii) o imóvel foi adquirido por incorporação feita pelo sócio Plínio Destro em 16/06/2008, ao capital social da empresa, que tem por atividade a compra e venda de imóveis, e foi vendido poucos meses após a sua incorporação; (iii) o imóvel nunca foi utilizado como sede ou para manutenção das atividades da empresa, tanto que quatro meses após a sua aquisição foi vendido; (iv) o imóvel que não era sede da empresa foi objeto de venda dentro da atividade empresarial.

Conclusão

Ante o exposto, voto por CONHECER do Recurso Voluntário e NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Assinado Digitalmente

Andréa Viana Arrais Egypto

DOCUMENTO VALIDADO