



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	14751.720232/2011-61
ACÓRDÃO	1101-001.757 – 1ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	29 de agosto de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	MARCOLINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2007

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. RECEITA BRUTA. PERMUTA DE IMÓVEIS.

Considera-se para fins de aplicação do art. 30 da Lei n. 8.981/1995, que o montante efetivamente recebido não compreende o valor dos imóveis dados em permuta, mas apenas o pagamento da parcela complementar em dinheiro, denominada "torna".

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator, para cancelar o lançamento referente ao item 2 do Relatório Fiscal: “Dos valores não tributados relativos aos pagamentos recebidos em bens”.

Sala de Sessões, em 29 de agosto de 2025.

Assinado Digitalmente

Diljese de Moura Pessoa de Vasconcelos Filho – Relator

Assinado Digitalmente

Efigenio de Freitas Junior – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Diljesse de Moura Pessoa de Vasconcelos Filho, Edmilson Borges Gomes, Itamar Artur Magalhaes Alves Ruga, Jeferson Teodorovicz, Rycardo Henrique Magalhaes de Oliveira, Efigenio de Freitas Junior (Presidente)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário (e-fls. 285-317) interposto contra acórdão da 2ª Turma da DRJ/RJO (e-fls. 270-275) que negou provimento à impugnação (e-fls. 233-251) apresentada em face de autos de infração de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS (e-fls. 4-49), em que são apontadas as seguintes infrações, relativamente aos anos-calendário 2007, 2008 e 2009:

IRPJ:

0001 OMISSÃO DE RECEITAS DA ATIVIDADE RECEITA BRUTA MENSAL DE VENDAS DA ATIVIDADE

O contribuinte não ofereceu à tributação a totalidade de suas receitas, conforme disposto no Relatório de Fiscalização anexo.

CSLL:

0001 OMISSÃO DE RECEITA FALTA DE RECOLHIMENTO DA CSLL DEVIDA SOBRE RECEITAS DA ATIVIDADE OMITIDAS

O contribuinte não ofereceu à tributação a totalidade de suas receitas, conforme disposto no Relatório de Fiscalização anexo.

PIS:

0001 INCIDÊNCIA CUMULATIVA PADRÃO OMISSÃO DE RECEITA SUJEITA À CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

O contribuinte não ofereceu à tributação a totalidade de suas receitas, conforme disposto no Relatório de Fiscalização anexo.

COFINS:

0001 INCIDÊNCIA CUMULATIVA PADRÃO OMISSÃO DE RECEITA SUJEITA À COFINS

O contribuinte não ofereceu à tributação a totalidade de suas receitas, conforme disposto no Relatório de Fiscalização anexo.

O Relatório Fiscal (e-fls. 223-229) que acompanha os autos de infração aponta os seguintes fatos principais:

1. Das diferenças entre os totais mensais contabilizados na conta de receita e os baixados da conta “Clientes”

Na ocasião da assinatura dos contratos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias, a fiscalizada contabilizava o valor do contrato a débito da conta Clientes. À medida que recebia os pagamentos, os valores eram baixados dessa conta e apropriados em receitas.

A fiscalização constatou que, nos meses abaixo, os totais mensais baixados da conta clientes estão menores que os apropriados em receitas. Por meio do Termo de Ciência e de Intimação Fiscal de fls. 72 e 73, a empresa foi intimada a se pronunciar sobre essas diferenças, tendo elidido apenas a diferença relativa ao mês de nov/09. As demais diferenças foram, portanto, adicionadas à sua receita tributável para o cálculo da diferença de IRPJ e contribuições reflexas lançadas em auto de infração.

2. Dos valores não tributados relativos aos pagamentos recebidos em bens.

A fiscalização constatou ainda que, em relação às unidades constantes do quadro abaixo, a empresa não ofereceu à tributação as receitas realizadas em bens, ou seja, os pagamentos recebidos em imóveis e outros bens, conforme se segue.

(...)

Os valores dos pagamentos recebidos em imóveis não foram oferecidos à tributação pela fiscalizada sob alegação de que, como apura lucro presumido e tributo sua receita de vendas a prazo à medida do seu recebimento, somente estaria obrigada a tributar o valor dos bens recebidos em pagamento quando os vendesse em momento posterior.

Não assiste razão a quem assim alega, pelas razões adiante expostas.

Em sua impugnação, a contribuinte inicialmente reconhece que o “item 1 do Relatório Fiscal – Dos valores não tributados relativos aos pagamentos recebidos em bens” refere-se a valor efetivamente devido, restringindo sua defesa ao Item 2 do Relatório Fiscal. E, nesse ponto, defendeu a impossibilidade de incidência do IRPJ sobre os valores relativos a imóveis recebidos em permuta.

A DRJ proferiu acórdão que restou a seguir ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. PERMUTA DE IMÓVEIS. RECEITA BRUTA. LUCRO PRESUMIDO.

Na operação de permuta de imóveis com ou sem recebimento de torna, realizada por pessoa jurídica que apura o imposto sobre a renda com base no lucro presumido, dedicada a 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, constituem receita bruta tanto o valor do imóvel recebido em permuta quanto o montante recebido a título de torna.

PENALIDADE DE OFÍCIO. CONCEITO E OBJETIVO.

A penalidade de ofício, aplicada em situações nas quais se verifica o descumprimento voluntário da obrigação, é sanção prevista para coibir a prática de ilícitos tributários. Nessas circunstâncias, conferindo especial relevo ao caráter pedagógico da sanção, que visa desestimular a burla à atuação da Administração tributária, deve ser reconhecida a possibilidade de aplicação da penalidade em percentuais mais rigorosos.

ASSUNTO: OUTROS TRIBUTOS OU CONTRIBUIÇÕES

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

CSLL. PIS e COFINS. REFLEXIVIDADE MATERIAL. EFEITO.

Para tributos tomados por reflexividade material, à falência de elemento relevante, aplica-se a mesma decisão do feito que lhes deu origem.

Irresignada, a Recorrente interpôs recurso voluntário em que defende não ser possível a tributação sobre os bens imóveis recebidos em permuta na venda de unidades imobiliárias. Ainda, aponta desproporcionalidade e caráter confiscatório das multas de 75% aplicadas ao crédito tributário lançado.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Diljesse de Moura Pessoa de Vasconcelos Filho**, Relator

O recurso voluntário é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade. Portanto, dele tomo conhecimento.

No que tange ao mérito do caso, o auto de infração aponta como segunda infração o não oferecimento à tributação de bens recebidos como pagamento em contrapartida de imóveis alienados pela Recorrente (Item 2 do Relatório Fiscal). Aponta a fiscalização: *“Não há dúvida, portanto, que os pagamentos feitos em bens, móveis ou imóveis, constituem receitas em espécie e que, consoante firmado no art. 198 do Decreto-Lei 5.844/43, matriz legal do art. 994 do RIR/99, deverão ser avaliados pelo valor que tiverem na data da percepção”*.

Em contrapartida, opõe-se a Recorrente, defendendo que *“em se tratando de bens, de qualquer natureza que seja, integrantes do patrimônio fixo do contribuinte, não pode haver incidência de tributação sobre permuta sem torna”* e que *“o STJ, no enfrentamento do tema, pacificou o seu entendimento no sentido de que não importa se a pessoa jurídica adota o regime do lucro real ou do lucro presumido, uma vez que em ambas as hipóteses a permuta de bens não consubstancia fato gerador do tributo”*.

De início, é importante fixar que o fundamento da autuação é pura e simplesmente o entendimento de que *“os valores dos pagamentos recebidos em imóveis não foram oferecidos à*

tributação” e que tais valores “constituem receitas em espécie”. Não se discute, então o recebimento ou não de torna, a tributação desta torna, o valor atribuído aos imóveis vendidos/recebidos ou qualquer outra questão eventualmente relacionada.

A controvérsia nos presentes autos cinge-se simplesmente em saber se o imóvel recebido pela vendedora em permuta compõe ou não a receita bruta para fins de apuração do lucro presumido da Recorrente.

Para que não reste dúvida, veja-se que, no curso da fiscalização, a Recorrente apresentou resposta (e-fls. 86-137) em que apresentou os contratos de permuta, nos quais há também pagamento de parcela em dinheiro. E, na resposta à fiscalização (e-fls. 68-71), detalhou os valores de cada operação, bem como as parcelas que foram recebidas em dinheiro e em imóveis.

A submissão dos valores recebidos em moeda à tributação não é objeto de questionamento no TVF.

Assim, o que se aponta no TVF é apenas que a Recorrente deveria ter entendido como receita bruta – e tributado - o valor do imóvel recebido em permuta no momento do negócio.

Não obstante seja a matéria amplamente conhecida, e tenha sido objeto de debates doutrinários e jurisprudenciais, as premissas jurídicas encontram-se hoje bem estabelecidas, com entendimentos exarados pelo Superior Tribunal de Justiça e reconhecidos inclusive pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

Em curta síntese, a permuta encontra-se apenas superficialmente disciplinada no Código Civil¹: é contrato típico, mas de contornos não integralmente definidos. Para fins tributários, há diferentes implicações, a depender do regime tributário a que esteja submetida a pessoa jurídica alienante que recebe bem como parte do pagamento. A questão passa por, à luz do artigo 43 do CTN e da noção de acréscimo patrimonial, conhecer o conceito de receita bruta para fins fiscais e a partir dele verificar se a permuta imobiliária é com ele compatível, análise que perpassa também o artigo 30 da Lei 8.981/1995:

Art. 30. As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas.

1

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se, inclusive, aos casos de empreitada ou fornecimento contratado nas condições do art. 10 do Decreto-lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, com pessoa jurídica de direito público, ou empresa sob seu controle, empresa pública, sociedade de economia mista ou sua subsidiária. (Incluído pela Lei nº 9.065, de 1995)

Historicamente, o posicionamento pela tributação baseava-se, assim como no presente caso, no Parecer Normativo Cosit 9/2014², o qual foi inclusive trazido pela DRJ no acórdão recorrido.

O Superior Tribunal de Justiça fixou ampla jurisprudência no sentido de que “o montante efetivamente recebido” a que alude o artigo 30 da Lei 8.981/1995 não compreende o valor dos imóveis dados em permuta, mas apenas a eventual torna recebida:

RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. IRPJ E CSLL APURADOS PELO LUCRO PRESUMIDO, PIS/PASEP E COFINS. PESSOAS JURÍDICAS QUE EXPLOREM ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. PERMUTA DE IMÓVEIS. VALOR QUE NÃO CONSTITUI RECEITA. ART. 30, DA LEI N. 8.981/95.

1. A questão que se coloca é a correta interpretação do disposto no art. 30, da Lei n. 8.981/95: "Art. 30. As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas". Nesta Casa, se considera que o montante efetivamente recebido não compreende o valor dos imóveis dados em permuta, mas apenas o pagamento da parcela complementar em, dinheiro, denominada "torna". Assim os precedentes: AgInt no REsp. n. 1.796.877 - SC, Segunda Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, julgado em 05.12.2019; AgInt no REsp 1.754.618/SC, Segunda Turma, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 15/10/2019; REsp. n. 1.733.560-SC, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 17.5.2018; AgInt no REsp. n. 1.846.712 - SC, Segunda Turma, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 06.05.2020.

² PESSOAS JURÍDICAS. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. PERMUTA DE IMÓVEIS. RECEITA BRUTA. LUCRO PRESUMIDO. Na operação de permuta de imóveis com ou sem recebimento de torna, realizada por pessoa jurídica que apura o imposto sobre a renda com base no lucro presumido, dedicada a 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, constituem receita bruta tanto o valor do imóvel recebido em permuta quanto o montante recebido a título de torna. A referida receita bruta tributa-se segundo o regime de competência ou de caixa, observada a escrituração do livro Caixa no caso deste último. O valor do imóvel recebido constitui receita bruta indistintamente se trata-se de permuta tendo por objeto unidades imobiliárias prontas ou unidades imobiliárias a construir. O valor do imóvel recebido constitui receita bruta inclusive em relação às operações de compra e venda de terreno seguidas de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, de unidade imobiliária construída ou a construir. Considera-se como o valor do imóvel recebido em permuta, seja unidade pronta ou a construir, o valor deste conforme discriminado no instrumento representativo da operação de permuta ou compra e venda de imóveis. Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, art. 14; Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), art. 533; RIR/1999, arts. 224, 518 e 519; IN SRF nº 104, de 24 de agosto de 1988.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.758.483/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 2/3/2021, DJe de 9/3/2021.)

Justamente em face de tal estabilização jurisprudencial, a PGFN exarou o Despacho PGFN nº 167/2022 por meio do qual informa que não irá mais apresentar recursos e desistir dos já apresentados nos processos envolvendo a cobrança de tributos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) sobre as operações de permuta de imóveis por empresas optantes pela sistemática do lucro presumido:

Aprovo, para os fins do art. 19-A, caput e inciso III, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, o PARECER PGFN/CRJ/COJUD SEI N° 8694/2021/ME (SEI nº 16442676), com as retificações propostas pela Nota SEI nº 1/2022/REDLIT/COJUD/CRJ/PGAJUD/ PGFN-ME (SEI nº 23697123) que conclui o seguinte: "12. Ante o exposto, considerando a pacificação da jurisprudência no STJ e a conseqüente inviabilidade de reversão do entendimento desfavorável à União, a hipótese ora apreciada enquadra-se na previsão do art. 2º, inciso VII, da Portaria PGFN nº 502, de 2016, e art. 19, inciso VI, da Lei nº 10.522, de 2002, que dispensa a apresentação de contestação, o oferecimento de contrarrazões, a interposição de recursos, bem como a desistência dos já interpostos, em tema sobre o qual exista jurisprudência consolidada do STF em matéria constitucional ou de Tribunais Superiores em matéria infraconstitucional, em sentido desfavorável à Fazenda Nacional. 13. Propõe-se, assim, a inclusão do tema nos itens 1.12-CSLL, alínea "f"; 1.22-Imposto de Renda, alínea "ae"; e 1.31-PIS/COFINS, alínea "x", da lista relativa ao art. 2º, inciso VII, da Portaria PGFN nº 502, de 2016, nos seguintes termos: alínea) Base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. **Empresas do ramo imobiliário que apuram seus tributos pela sistemática do lucro presumido. Contrato de permuta, sem parcela complementar.**

Resumo: **O contrato de troca ou permuta não deve ser equiparado, na esfera tributária, ao contrato de compra e venda, pois não haverá, em regra, auferimento de receita, faturamento ou lucro na troca.** O art. 533 do Código Civil apenas ressalta que as disposições legais referentes à compra e venda se aplicam, no que forem compatíveis, com a troca no âmbito civil, definindo suas regras gerais. Como corolário, não havendo comprovação documental em sentido contrário, nem parcela complementar, o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado receita, faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS apurados pelas empresas optantes pelo lucro presumido. Precedentes: REsp nº 1.733.560/SC, AgInt no REsp nº 1.758.483/SC, AgInt no REsp 1.796.877/SC, AgInt no AgInt no REsp nº 1.639.798/RS, AgInt no REsp 1.737.467/SC, AgInt no REsp 1.800.971/SC, AgInt no REsp nº REsp 1.868.026/PB, REsp nº 1.754.618/SC, REsp nº 1.798.211/RS, REsp nº 1.801.839/RS, REsp nº 1.850.377/SC, REsp nº 1.737.790/RS e REsp nº 1.738.667/SC. Data de início da vigência da dispensa: 08/04/2022. Referência: Parecer SEI nº 8.694/2021/ME."Encaminhe-se à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para ciência, consoante sugerido. Outrossim, restitua-se à

Procuradoria-Geral Adjunta de Consultoria e Estratégia da Representação Judicial para adoção das providências pertinentes, em especial, aquelas apontadas no item 15 do PARECER PGFN/CRJ/COJUD SEI N° 8694/2021/ME (SEI nº 16442676).

E, finalmente, a própria Receita Federal já reconhece hoje que “o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado receita, faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ apurado pelas empresas optantes pelo lucro presumido”. Apenas a parcela complementar é tributável.

Solução de Consulta COSIT 180/2024

24/06/2024

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. PERMUTA. TORNA.

Na apuração da base de cálculo do IRPJ com base no lucro presumido, não havendo comprovação documental em sentido contrário, nem parcela complementar, **o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado receita, faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ apurado pelas empresas optantes pelo lucro presumido. A parcela complementar recebida na operação de permuta de imóveis é receita e deve ser oferecida à tributação por ocasião da referida transação.**

A dispensa de contestar e recorrer estabelecida pelo Parecer PGFN/CRJ/COJUD SEI N° 8694/2021/ME, com as retificações propostas pela Nota SEI nº 1/2022/REDLIT/COJUD/CRJ/PGAJUD/PGFN-ME, aprovado pelo Despacho nº 167/PGFN-ME, de 2022, tem efeitos a partir de 8 de abril de 2022 e vincula a RFB, a partir dessa data, para fins de impedimento na execução de atos de lançamento e cobrança de créditos tributários, inclusive para fins de revisão de ofício do lançamento e de repetição de indébito, mesmo que relativos a fatos geradores anteriores à produção de efeitos desta vinculação.

No âmbito deste Conselho assim igualmente vem se decidindo:

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. RECEITA BRUTA. PERMUTA DE IMÓVEIS.

Considera-se para fins de aplicação do art. 30 da Lei n. 8.981/1995, que o montante efetivamente recebido não compreende o valor dos imóveis dados em permuta, mas apenas o pagamento da parcela complementar em dinheiro, denominada "torna".

(CARF – Acórdão 1201-006.812 – 03/06/2024)

PERMUTA DE BENS IMÓVEIS. LUCRO PRESUMIDO. TRIBUTAÇÃO.

IMPOSSIBILIDADE LEGAL. CONTRARIEDADE AO CONCEITO DE RECEITA BRUTA IMOBILIÁRIA. DEFORMAÇÃO DE INSTITUTOS DE DIREITO CIVIL. EXPRESSÃO DE NEUTRALIDADE. CONFLITO COM O CONTEÚDO DO ART. 43 DO CTN.

A tributação de operações de permuta, sem torna, por meio do regime do Lucro Presumido tem fundamentação primordial no conteúdo fictício da norma que determina a sua base de cálculo, acabando por alcançar indevidamente evento que não expressa qualquer rendimento, provento ou acréscimo patrimonial.

O conceito legal de receita bruta imobiliária, veiculado pelo art. 30 da Lei nº 8.981/95, expressamente remete e delimita seu alcance ao negócio de venda, que não se confunde com o instituto da permuta.

Permuta e venda são institutos de Direito Civil distintos, ainda que o Legislador de 2002 tenha, tecnicamente, optado por aplainar e coincidir sua regulamentação, exclusivamente no âmbito das relações privadas. A desconsideração da individualidade e da distinção entre tais institutos, por meio de uma equiparação total, para fins de incidência tributária, desrespeita as limitações contidas nos arts. 109 e 110 do CTN.

Sendo a legítima permuta um negócio de expressão econômica e patrimonial absolutamente neutra, a determinação da tributação do valor do bem recebido na troca efetuada contraria e colide com o conteúdo do art. 43 do CTN.

(CARF – Acórdão 1301-006.739 – 25/01/2024)

Portanto, entendo que assiste razão à Recorrente nesse ponto.

De fato, descabe a tributação do imóvel recebido em permuta, ao contrário do que entendeu a fiscalização. Com isso, dou provimento ao recurso voluntário, apenas no que diz respeito ao item 2 do Relatório Fiscal - Dos valores não tributados relativos aos pagamentos recebidos em bens, devendo a autuação ser cancelada neste ponto.

Isso porque reitero que a Recorrente afirmou, ainda em impugnação, concordar com o lançamento em relação ao Item 1 do Relatório Fiscal e que iria promover o pagamento da parcela incontroversa, devendo a autoridade de origem considerar tal ponto na liquidação do julgado.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso voluntário para cancelar o lançamento no que tange ao Item 2 do Relatório Fiscal – “Dos valores não tributados relativos aos pagamentos recebidos em bens”.

É como voto.

Assinado Digitalmente

Diljesse de Moura Pessoa de Vasconcelos Filho