



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

Processo nº 15374.001141/2001-68
Recurso nº 151435 De Ofício e Voluntário
Acórdão nº 1201-00.104 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 17 de junho de 2009
Matéria IRPJ E OUTROS
Recorrentes 6a TURMA/DRJ-RIO DE JANEIRO/RJ I e SHOPPING CENTER RIO CLARO S.A

Assunto: IRPJ. CSL. EMPRESAS QUE DESENVOLVEM ATIVIDADES LOCATÍCIAS. SHOPPING CENTER. SALAS NÃO LOCADAS. DESPESAS COM MANUTENÇÃO/CONSERVAÇÃO. DESPESAS NECESSÁRIAS. POSSIBILIDADE

Uma vez comprovada a natureza essencial das despesas suportadas por empresas que possuem como objeto o ramo da locação, é possível a sua dedução, ainda que o espaço não esteja locado, porém colocado à disposição para locação.

Recurso Voluntário Provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que integram o presente julgado.


Adriana Gomes Régio - Presidente


Carlos Pelá - Relator.

EDITADO EM: 17 SET 2010

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Adriana Gomes Rego (Presidente da turma), Antonio Bezerra Neto, Alexandre Barbosa Jaguaribe, Leonardo de Andrade Couto, Carlos Pelá, Regis Magalhães Soares Queiroz, Guilherme Adolfo dos Santos Mendes e Antonio Carlos Guidoni Filho (Vice-presidente da turma).

Relatório

Trata-se de auto de infração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro– CSL e Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, sendo estes dois últimos reflexos daquele.

A autuação foi lavrada em 20/04/2001 e teve como fundamento a desnecessidade de despesas aproveitadas nos exercícios de 1995, 1996 e 1997.

Após a lavratura, o montante devido apurado restou da seguinte forma:

IRPJ	PIS	CSL
R\$ 267.948,85 Principal:	R\$ 4.242,42 Principal:	R\$ 152.886,67 Principal:
R\$ 229.875,55 Juros:	R\$ 4.586,90 Juros:	R\$ 154.253,57 Juros:
R\$ 200.961,63 Multa:	R\$ 3.181,81 Multa:	R\$ 114.649,99 Multa:
R\$ 698.786,03 Total:	R\$ 12.011,13 Total:	R\$ 421.770,23 Total:

Total: R\$ 1.132.567,39

Entendendo que alguns valores não poderiam ser deduzidos das bases de cálculo dos tributos acima, a Fiscalização houve por bem glosá-los da seguinte forma:

R\$ 242.145,58 - Despesas de condomínio de lojas desocupadas, despendidas no ano calendário de 1997. Segundo a fiscalização tais pagamentos não poderiam ter sido deduzidos, em obediência ao art. 25 da Instrução Normativa n.º 11/96;

R\$ 39.922,39 – despesas de depreciação das lojas acima para o ano calendário de 1997. O raciocínio seria o mesmo para o caso anterior, uma vez que acessório;

R\$ 61.870,40 – Amortização de despesas pré-operacionais para o ano de 1996. Tais amortizações teriam sido feitas em valor superior ao permitido por lei.

R\$ 130.230,14 – Despesas não amortizáveis em 1996 e 1997, por suposta falta de comprovação da origem das mesmas;

R\$ 1.321.216,24 – Despesas operacionais ocorridas no ano de 1995, por suposta falta de comprovação dos serviços efetivamente prestados;

R\$ 61.428,10 - Despesas operacionais ocorridas no ano de 1997, por suposta falta de comprovação dos serviços efetivamente prestados;

Ciente da autuação Fiscal, o Recorrente apresentou tempestivamente sua impugnação alegando, em suma, (i) decadência dos valores lançados em 1995, pois passados mais de cinco anos do fato gerador, (ii) a pertinência das deduções das despesas operacionais relativas às lojas desocupadas, já que a locação de lojas seria sua atividade precípua, (iii) que teria respeitado o limite das deduções previstas em lei (20%) e, por fim, (iv) que todas as despesas poderiam ser comprovadas, juntando assim vasta documentação aos presentes autos.

Em um memorável julgamento, a r. Delegacia Regional de Julgamento do Rio de Janeiro – I houve por bem julgar parcialmente procedente a demanda, cuja decisão pode ser assim resumida:

01 - Decadência - relatou a r. Autoridade julgadora a quo que os valores lançados em 1995 estavam atingidos pela decadência, em respeito ao art. 150, §4º, do CTN, diferente dos valores amortizados em 1996, que, embora decorrentes do Fato Gerador de 1995, efetivamente foram utilizados no ano posterior;

02 - Glosa de Despesas e amortizações não necessárias. Salas vagas – Alegou que a glosa deveria ser mantida em respeito ao art. 25 da IN n.º 11/96, que veda a dedução de valores despendidos com imóveis próprios locados, ainda que a locação seja objeto da atividade da empresa;

03 - Glosa de despesas de amortização. Excesso em função da Taxa; Alegou a DRJ que a Fiscalização teria se equivocado quando da análise dos documentos apresentados, pois efetivamente o Recorrente teria comprovado que deduziu exatamente o valor que a fiscalização teria apontado como correto, não ultrapassando os 20% previstos na legislação.

04 - Glosa de valores não amortizáveis. Segundo a DRJ, o Recorrente teria comprovado sua despesa com a apresentação da nota juntada às fls. 597, motivo pelo qual não poderia ser mantida a glosa. Contudo, fez a ressalva de que eventualmente o cálculo utilizado pelo contribuinte para amortização da despesa estaria em desproporcionalidade com os pagamentos, pois estes não foram atualizados, ao passo que as despesas sofreram atualização até a data da efetiva amortização. Embora tenha feito tal ressalva, a DRJ alegou que ao calcular novamente estas amortizações estaria inovando no lançamento, já que este foi motivado pela falta de apresentação de nota fiscal, o que efetivamente foi demonstrado nos autos.

Com o julgamento, o crédito tributário foi parcialmente exonerado, remanescendo os seguintes valores:



Tributo	Lançado (principal + multa)	Mantido (principal + multa)	Exonerado (principal + multa)
IRPJ	R\$ 468.910,48	R\$ 82.039,79	R\$ 386.873,69
PIS	R\$ 7.424,23	R\$ 0,00	R\$ 7.424,23
CSL	R\$ 267.516,67	R\$ 5.589,13	R\$ 261.927,54
Total	R\$ 743.851,38	R\$ 87.625,92	R\$ 656.225,46

Havendo sucumbência recíproca na referida decisão, foram interpostos os Recursos: Voluntário e de Ofício, sendo que este último em respeito a já revogada Portaria MF n.º 333, de 11 de dezembro de 1997.

É o relatório 

Voto

Conselheiro CARLOS PELÁ, Relator.

O Recurso é tempestivo e dele tomo conhecimento.

Primeiramente, desde já, deixo de tomar conhecimento do Recurso de Ofício interposto pela r. Autoridade Julgadora *a quo*, uma vez que Portaria MF nº 03, de 03 de janeiro de 2008 revogou as portarias anteriores alterando o valor de alçada para recursos de ofício para R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não podendo este colegiado julgar o presente recurso que exonerou tão somente R\$ 656.225,46 (seiscentos e cinquenta e seis mil, duzentos e vinte cinco reais e quarenta e seis centavos).

Afastada a possibilidade de recurso de ofício, resta a este Conselho analisar o objeto da lide do Recurso Voluntário interposto pelo Contribuinte (Item 02 citado na folha anterior).

O cerne da decisão ora guerreada reside na possibilidade ou não da dedução de despesas relacionadas à imóveis não locados e suas futuras amortizações em exercícios posteriores.

A DRJ, por sua vez, partilha do entendimento da Fiscalização e por este motivo manteve a autuação neste ponto, alegando que o Recorrente não poderia ter levado tais despesas a resultado, pois estas seriam de imóveis que não estavam locados. Embasou tal análise - assim como fez a Fiscalização - com o que dispõe a Instrução Normativa nº 11 de 1996, especificamente no que diz o art.25:

Art. 25. Para efeito de apuração do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro é vedada a dedução:

I - (...)

II - de despesas de depreciação, amortização, manutenção, reparo, conservação, impostos, taxas, seguros e quaisquer outros gastos com bens móveis ou imóveis, exceto se intrinsecamente relacionados com a produção ou comercialização dos bens e serviços.

Parágrafo único. Consideram-se intrinsecamente relacionados com a produção ou comercialização:

a) h)(...)

i) os bens móveis e imóveis próprios, locados pela pessoa jurídica que tenha a locação como objeto de sua atividade;

Em seu Recurso Voluntário, entendeu o Recorrente que tal vedação não seria viável pois, em suma, que a atividade intrínseca e necessária do Shopping é a locação, logo todas as despesas necessárias à manutenção do negócio (locação) devem ser considerados como operacionais.

Alegou, também, que as despesas glosadas pela fiscalização são justamente aquelas despendidas com o espaço comum do estabelecimento e não dos efetivamente locados, já que tais despesas são de responsabilidade dos locatários, logo não haveria possibilidade de deduzir tais valores, uma vez que não suportados pela Recorrente.

De fato, assiste razão à Recorrente. Toda a área do estabelecimento, neste caso um shopping, deve e precisa ser mantida para que o negócio principal (locação) tenha êxito. De segurança, limpeza e manutenção imprescindem as áreas comuns do shopping, (estacionamento, lazer, alimentação).

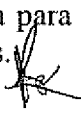
Não haveria sentido um possível locatário investir em local desprovido de condições mínimas de segurança, higiene e bom funcionamento. A atratividade do negócio é justamente a boa circulação de clientes que o espaço físico (shopping) oferece. Quanto mais clientes, mais locatários, mais retorno para a empresa.

Por outro lado, como bem pontua o Recorrente, não poderiam os demais locatários suportarem ônus para os quais não concorrem em função do contrato firmado. Deste modo, visando o equilíbrio e a manutenção dos imóveis que já estão locados, o Recorrente arca com as despesas daqueles que **ainda** não estão, obviamente que despesas estas relativas ao espaço comum do shopping.

Cabe destacar que a própria IN 11/96, mencionada pela fiscalização, precisa ser interpretada da maneira apropriada quando menciona que, para todos os fins, são intrinsecamente relacionados à produção e comercialização: “os bens móveis e imóveis próprios, **locados** pela pessoa jurídica que tenha a locação como objeto de sua atividade” (sem grifos no original).

No caso de um estabelecimento como um shopping, sua atividade principal é a locação de espaços para o funcionamento de lojas de terceiros. Ocorre que todas as lojas, à parte o interior de cada uma delas, ocupam espaços físicos comuns, por onde circulam as pessoas que para ali são atraídas. A limpeza e conservação destes espaços físicos comuns é uma garantia do administrador do estabelecimento para todas as lojas. Aquelas já locadas pagam a sua parte na conservação e limpeza da área comum que é proporcional ao seu estabelecimento. Quando algumas das lojas não são locadas, o administrador não se livra da obrigação de manter o espaço proporcional a elas limpo e conservado. Pelo contrário, é obrigado a isso em função do contrato que mantém com os demais lojistas de que o estabelecimento estará apto a atrair consumidores, que certamente não afluíam ao local, ou afluíam em menor número, inviabilizando seu negócio. Em outras palavras, a manutenção e limpeza da área comum é essencial para a manutenção da fonte produtora de receitas do shopping e as despesas com essa atividade, portanto, absolutamente necessária.

Não se trata aqui de interpretar aquilo que a norma não diz, mas ao contrário, aplicá-la ao caso concreto, pois estando todas as lojas em um mesmo espaço sujeito à locação, onde prevalece o rateio das despesas para a manutenção, não há como ignorar que as despesas suportadas pelo Recorrente (dos imóveis colocados à disposição para locação) são de fato operacionais e necessárias, pois caso as lojas estivessem todas locadas, não haveria sequer despesa para o Recorrente, uma vez que, repita-se, este não suporta os valores de imóveis já locados.



Caso o Recorrente interpretasse *ipsis literis* o que prevê a IN, passaria a deduzir todos os valores que pelo contrato firmado são suportados pelos locatários, ou, no pior cenário, não receberia o valor dos locatários e levaria tais despesas a resultado, o que seria, por hipótese, até mais benéfico ao Recorrente, o que não acontece no presente caso.

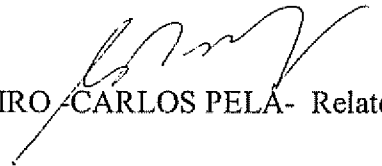
CONCLUSÃO

Por tudo acima exposto, voto pelo provimento do Recurso Voluntário.



Sala das Sessões, em 17 de junho de 2009

CONSELHEIRO CARLOS PELÁ- Relator





MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
SEGUNDA CÂMARA - PRIMEIRA SEÇÃO

PROCESSO : 15374.001141/2001-68

TERMO DE INTIMAÇÃO

Intime-se um dos Procuradores da Fazenda Nacional, credenciado junto a este Conselho, da decisão consubstanciada nos despachos supra, nos termos do art. 81, § 3º, do anexo II, do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria Ministerial nº 256, de 22 de junho de 2009.

Brasília, 17 de setembro de 2010.


Maria Conceição de Sousa Rodrigues
Secretária da Câmara

Ciência

Data: ____/____/____

Nome:

Procurador(a) da Fazenda Nacional

Encaminhamento da PFN:

- ☐ apenas com ciência;
- ☐ com Recurso Especial;
- ☐ com Embargos de Declaração.