



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	15956.720032/2019-21
ACÓRDÃO	9101-007.506 – CSRF/1ª TURMA
SESSÃO DE	21 de janeiro de 2026
RECURSO	ESPECIAL DO PROCURADOR
RECORRENTE	FAZENDA NACIONAL
INTERESSADO	A-1 ADMINISTRADORA DE BENS - EIRELI

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2014

RECURSO ESPECIAL. PRELIMINAR DE CONHECIMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. NÃO CONHECIMENTO.

Não se conhece de recurso especial quando os acórdãos confrontados se assentam em premissas fáticas distintas. O acórdão paradigma examinou a alienação de imóveis originalmente classificados no ativo imobilizado, adquiridos para futura expansão empresarial ou mantidos para mera especulação, sem utilização para locação a terceiros, concluindo pela tributação como ganho de capital. Já o acórdão recorrido fundou-se em circunstância fática diversa, qual seja, a alienação de imóveis anteriormente locados a terceiros, integrantes de atividade imobiliária prevista no objeto social da contribuinte, alinhando-se, inclusive, à Solução de Consulta COSIT nº 07/2021, que admite a tributação da receita como operacional nessa hipótese.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em não conhecer do Recurso Especial.

Assinado Digitalmente

Guilherme Adolfo dos Santos Mendes – Relator

Assinado Digitalmente

Carlos Higino Ribeiro de Alencar – Presidente

Participaram do presente julgamento os conselheiros Edeli Pereira Bessa, Luis Henrique Marotti Toselli, Luiz Tadeu Matosinho Machado, Maria Carolina Maldonado Mendonca Kraljevic, Guilherme Adolfo dos Santos Mendes, Helder Jorge dos Santos Pereira Junior, Fernando Brasil de Oliveira Pinto, Jandir Jose Dalle Lucca, Semiramis de Oliveira Duro, Carlos Higino Ribeiro de Alencar (Presidente).

RELATÓRIO

A recorrente, inconformada com a decisão proferida, por meio do Acórdão nº 1201-006.256, interpôs, tempestivamente, recurso especial de divergência com julgados de outros colegiados, relativamente ao tema: **“forma de tributação do resultado da venda, por pessoa jurídica sujeita ao regime do lucro presumido, de imóvel inicialmente classificado como ativo imobilizado”**.

A ementa do acórdão recorrido apresenta a seguinte redação:

IRPJ E CSLL. LUCRO PRESUMIDO. VENDA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS ATÉ ENTÃO LOCADOS. RECLASSIFICAÇÃO PARA CONTA DE ESTOQUE.

CARACTERIZAÇÃO DE RECEITA IMOBILIÁRIA (OPERACIONAL) SUJEITA AOS COEFICIENTE DE 8%.

Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ e CSLL, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à venda de unidades imobiliárias autônomas, atividade esta que sempre constou do objeto social da contribuinte, submete-se ao percentual de presunção de 8% (oito por cento), ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros.

Foram apresentados os seguintes Acórdãos paradigmas nº **1101-000.930** e nº 1202-00.844, dos quais se deu seguimento apenas ao primeiro, por meio do despacho específico para esse fim, seguintes termos:

Como paradigmas representativos da divergência jurisprudencial arguida, a recorrente indica os Acórdãos nº 1101-000.930, proferido pela 1ª Turma Ordinária da 1ª Câmara da 1ª Seção de Julgamento do CARF, e nº 1202-00.844, prolatado pela 2ª Turma Ordinária da 2ª Câmara da mesma Seção de Julgamento.

Os acórdãos paradigmas tratam, segundo a Fazenda Nacional, de contexto similar ao dos presentes autos: i) as empresas possuíam a atividade de venda de imóveis prevista no seu objeto social, muito embora não o exercessem com frequência; ii) houve reclassificação do bem imóvel na conta ativo circulante “Estoque” para venda ou, ao menos, a alegação de erro na sua classificação contábil no ativo imobilizado.

Apesar disso, teriam interpretado a norma jurídica de forma diversa da adotada pela decisão recorrida, concluindo que “(i) é a decisão gerencial no momento da aquisição do imóvel que orienta a tributação no momento de sua venda; (ii) que a realização de vendas esporádicas de bens imóveis contribui para afastar a caracterização da receita de venda desse imóvel como operacional, ainda que prevista a atividade no objeto social.” Exposto o teor do recurso especial interposto pela Fazenda Nacional, passa-se à análise de sua admissibilidade.

Inicialmente, destaca-se que o inteiro teor dos Acórdãos paradigmas nº 1101-000.930 e nº 1202-00.844 encontra-se devidamente publicado no sítio do CARF na internet (www.carf.economia.gov.br). No mesmo sítio, é possível constatar que as decisões não foram reformadas, restando atendido o pressuposto de admissibilidade previsto no art. 118, § 12, II, do RICARF/2023. Além disso, a recorrente reproduziu integralmente as ementas dos acórdãos, observando também os requisitos fixados nos §§ 9º a 11 do mesmo art. 118.

Pois bem. O acórdão recorrido expõe inicialmente o entendimento de que a classificação contábil de um imóvel, feita no momento da sua aquisição, deve respeitar o destino que o adquirente lhe atribuir: i) se for utilizado nas operações da empresa, deve ser registrado como “imobilizado”; ii) se visar à valorização do capital ou ao recebimento de receitas de aluguel, deve ser classificado como “propriedade para investimento”; e iii) por fim, se for destinado à venda para terceiros, sua classificação contábil será de “estoque”.

Na sequência, a decisão pondera que, no caso de pessoas jurídicas que tenham como objeto social a exploração de atividade imobiliária (o que se verifica, por exemplo, quando a atividade de compra e venda de imóveis consta expressamente do seu contrato social), é possível que imóveis até então registrados como “imobilizado” ou “propriedade para investimentos” sejam transferidos para o ativo circulante, como “estoques”, a partir do momento em que sejam destinados à venda para terceiros.

O produto de tal venda seria, assim, considerado como receita operacional da empresa, integrando a receita bruta que, no caso das pessoas jurídicas tributadas pelo regime do lucro presumido, submete-se aos percentuais de presunção de 8% para fins de IRPJ e 12% para fins de CSLL.

Com base nas premissas que coloca, o acórdão recorrido conclui que o procedimento adotado pela contribuinte foi correto, do ponto de vista contábil e fiscal. O caso analisado no presente processo não diria respeito, de fato, a mera venda de bens do ativo imobilizado, sujeita à apuração de ganho de capital (como equivocadamente concluíram a Fiscalização e a decisão da DRJ), mas de auferimento de receita operacional (o que ocorreria também, pondera a decisão, ainda que os imóveis vendidos estivessem registrados na contabilidade como “propriedade para investimento”).

O Acórdão nº 1101-000.930, primeiro paradigma elencado pela recorrente, analisa contexto bastante semelhante ao dos presentes autos.

Naquele caso, o contribuinte transferiu, em janeiro de 2008, alguns imóveis do “imobilizado” para “estoque para revenda”, motivado por decisão tomada pelos sócios cotistas, em Assembleia, de destinar tais imóveis à venda. Os referidos bens foram vendidos ao longo do ano de 2008 e os resultados foram tributados como parte da receita bruta do contribuinte, submetidos aos percentuais próprios do regime de lucro presumido. A Fiscalização discordou do procedimento adotado e autuou o contribuinte por considerar que o resultado das alienações deveria ter sido tributado como ganho de capital.

O contribuinte se defendeu afirmando que também exercia atividade imobiliária(constante, entre outras, de seu contrato social) e que os imóveis em questão teriam sido adquiridos não para utilização nas atividades da empresa, mas como investimento, o que demonstraria que seu registro contábil como “imobilizado” foi equivocado.

Apreciando a controvérsia, o acórdão paradigma ponderou que a forma de incidência de IRPJ e CSLL sobre a alienação de um imóvel é determinada pela intenção dos gestores da empresa no momento de sua aquisição.

Assim, somente os imóveis adquiridos com intenção de revenda teriam o produto de sua venda tributado na forma dos arts. 518 e 519 do RIR/1999 (operação mercantil da empresa, sujeita aos percentuais de presunção do lucro). A alienação dos demais imóveis, registrados no Ativo Permanente como imobilizado (intenção de utilização nas atividades da empresa) ou investimento (intenção de especulação ou de geração de receitas de aluguel), estaria sujeita à tributação na forma do art. 521 do RIR/1999 (apuração de ganho de capital, a ser acrescido à base de cálculo dos tributos).

O entendimento exposto independeria, segundo o acórdão, de o contribuinte ter por objeto social também a atividade imobiliária, de os imóveis terem sido reclassificados antes de sua venda do “imobilizado” para “estoque” ou ainda de ter efetivamente havido erro na classificação inicial dos imóveis, como “imobilizado” ao invés de “investimento” (ambos seriam parte do Ativo Permanente, sujeitando-se, portanto, o produto da sua venda à forma de tributação constante do art. 521 do RIR/1999).

Como os imóveis alienados pelo contribuinte não foram adquiridos para revenda ou para a construção de imóveis para venda (alguns eram terrenos), o acórdão paradigma concluiu pela manutenção da exigência fiscal que considerou as operações como alienação de bens do Ativo Permanente, sujeita à apuração de ganho de capital.

Dessa forma, verifica-se que a decisão recorrida e o Acórdão paradigma nº 1101-000.930 de fato chegaram a conclusões divergentes a respeito da mesma controvérsia, a partir do exame de contextos fáticos semelhantes, razão pela qual se conclui que a divergência jurisprudencial arguida pela Fazenda Nacional foi devidamente demonstrada.

O mesmo não se pode dizer em relação ao Acórdão nº 1202-00.844, segundo paradigma arrolado pela recorrente.

Aquela decisão se debruça sobre caso em que o contribuinte alienou quatro imóveis constantes do seu ativo imobilizado (três em hasta pública, em decorrência de execução trabalhista, e um por instrumento de compra e venda), sem apurar ganho de capital e sem escriturar as receitas decorrentes como operacionais.

A Fiscalização apurou os ganhos de capital e realizou os respectivos lançamentos, contra os quais o contribuinte se insurgiu alegando que a atividade imobiliária estava prevista em seu estatuto e que, por isso, as receitas das vendas seriam operacionais, devendo ser sujeitas aos percentuais de presunção de 8% para a apuração do IRPJ e de 12% para a apuração da CSLL (a ausência de escrituração dos valores como receita operacional teria se devido a mera falha interna do contribuinte).

O acórdão paradigma manteve a autuação, sob o fundamento de que “[o]s resultados positivos decorrentes da alienação de bens imóveis do ativo imobilizado classificam-se como ganhos de capital e devem ser acrescidos à base de cálculo do lucro presumido, apurada com base na receita bruta auferida no período, para efeito de incidência do imposto e do adicional”.

Como se percebe, não houve, no caso analisado pelo paradigma, a reclassificação contábil do imóvel antes da sua venda, estando o bem ainda registrado no ativo imobilizado. No que diz respeito a essa situação específica, não existe a divergência de entendimentos arguida pela recorrente, já que o acórdão recorrido considera, na mesma linha do paradigma, que a metodologia de tributação a ser aplicada nas hipóteses de venda de bens do Ativo Imobilizado é a do ganho de capital.

Não há, portanto, divergência entre o acórdão recorrido e o Acórdão paradigma nº 1202-00.844, mas verdadeira convergência de entendimentos.

De toda forma, como já apontado, a recorrente logrou êxito em demonstrar a existência do dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e o Acórdão nº 1101-000.930, primeiro paradigma apontado no recurso especial, que deve ter seguimento.

Diante do exposto, devidamente cumpridos os requisitos de admissibilidade previstos no art. 118 do RICARF/2023, inclusive a comprovação da existência de divergência jurisprudencial em face da decisão recorrida, proponho que seja DADO SEGUIMENTO ao recurso especial interposto pela Fazenda Nacional, para que seja rediscutida a matéria “forma de tributação do resultado da venda, por pessoa jurídica sujeita ao regime do lucro presumido, de imóvel inicialmente classificado como ativo imobilizado”.

Foram apresentadas contrarrazões tempestivas pelo contribuinte, por meio das quais questiona enfatizou-se que não existe, na legislação tributária, exigência de que o imóvel

tenha sido adquirido originariamente para revenda como condição para aplicação dos percentuais do lucro presumido. O critério relevante seria a vinculação da receita ao objeto social da pessoa jurídica, nos termos do art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/1977, sendo irrelevante a destinação inicial do bem. Nesse ponto, invocou-se expressamente as Soluções de Consulta COSIT nº 254/2014 e nº 07/2021, que reconheceram a possibilidade de formação de estoque para venda com bens anteriormente integrantes do patrimônio da empresa e a consequente tributação da receita como operacional, ainda que os imóveis tenham sido utilizados para locação.

Argumenta-se, ainda, que o entendimento defendido pela Fazenda Nacional, centrado na intenção do contribuinte no momento da aquisição do imóvel, não encontraria respaldo legal e conduziria a restrição indevida do conceito de receita operacional, além de contrariar também a evolução do tratamento contábil trazido pelas normas internacionais (IFRS), especialmente o CPC 28 (Propriedade para Investimento), que legitima a reclassificação dos imóveis quando alterada sua destinação econômica.

Por fim, as contrarrazões demonstram que a própria 1ª Turma da CSRF já enfrentou e solucionou reiteradamente essa mesma divergência, em precedentes recentes (2021 e 2023), envolvendo situações fáticas substancialmente idênticas, concluindo pela aplicação dos percentuais do lucro presumido à receita de venda de imóveis por empresas imobiliárias, mesmo quando os bens tenham sido inicialmente registrados no ativo imobilizado e utilizados para locação. Diante disso, é requerido o não provimento do recurso especial da Fazenda Nacional, com a integral manutenção do acórdão recorrido, por seus próprios fundamentos jurídicos.

É o relatório do essencial.

VOTO

Conselheiro **Guilherme Adolfo dos Santos Mendes**, Relator

PRELIMINAR DE CONHECIMENTO

Do voto condutor do acórdão paradigma extraímos os seguintes trechos:

A autoridade fiscal constatou que os imóveis vendidos pela pessoa jurídica ao longo do ano-calendário 2008 estavam, originalmente, contabilizados em contas do grupo Imobilizado, representativas de terrenos. Apenas em 10/01/2008, em razão de deliberação em Ata Sumária de Assembléia Geral Extraordinária, foram transferidas para contas representativas de estoques, verificando-se sua venda ao longo dos 2º, 3º e 4º trimestres de 2008.

(...)

A recorrente alega erro na escrituração original dos imóveis, diz que eles nunca produziram qualquer renda ou utilidade para a manutenção das atividades da empresa, que a reclassificação para estoque ocorreu antes da venda, e que também exerce atividade imobiliária.

(...)

Os imóveis, portanto, não foram adquiridos para revenda. Ao menos um deles foi adquirido para uma pretendida expansão em Joinville e os demais, mesmo admitindo-se equivocadamente classificados no grupo Imobilizado, teriam caráter especulativo, o que impõe sua classificação contábil como Investimentos.

Assim, os imóveis do paradigma eram para futura expansão (um deles) ou para simples especulação. Aliás, no relatório, destacou-se que a fiscalização identificou os bens como terrenos. Não foram utilizados para locação a terceiros.

Já o acórdão recorrido possui como fundamento fático específico para a exoneração da exigência, o fato de os imóveis estarem, antes da sua reclassificação, alugados para terceiros. Isso consta até da sua ementa:

IRPJ E CSLL. LUCRO PRESUMIDO. **VENDA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS ATÉ ENTÃO LOCADOS**. RECLASSIFICAÇÃO PARA CONTA DE ESTOQUE. CARACTERIZAÇÃO DE RECEITA IMOBILIÁRIA (OPERACIONAL) SUJEITA AOS COEFICIENTE DE 8%. Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ e CSLL, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à venda de unidades imobiliárias autônomas, atividade esta que sempre constou do objeto social da contribuinte, submete-se ao percentual de presunção de 8% (oito por cento), ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros.

Essa particular questão factual foi o que orientou a decisão do colegiado, o qual se alinhou inclusive com a Solução de Consulta nº 7/2021, conforme trecho do voto vencedor que reproduzimos:

Ainda de acordo com a **Solução de Consulta COSIT nº 07/21**, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se aos percentuais de presunção de 8% (oito por cento) para fins de IRPJ e 12% (doze por cento) para fins de CSLL. E essa “forma de tributação **subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros**, se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica”.

(Nosso destaque)

Por seu turno, a SC Cosit 07/21, de fato, tratou dessa particular circunstância em sua própria ementa:

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. IMOBILIZADO. INVESTIMENTO. RECEITA BRUTA. GANHO DE CAPITAL.

Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se ao percentual de presunção de 8% (oito por cento).

Essa forma de tributação subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros, se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.

A receita decorrente da alienação de bens do ativo não circulante, ainda que reclassificados para o ativo circulante com a intenção de venda, deve ser objeto de apuração de ganho de capital que, por sua vez, deve ser acrescido à base de cálculo do IRPJ na hipótese em que essa atividade não constitui objeto pessoa jurídica, não compõe o resultado operacional da empresa nem a sua receita bruta.

Ademais, ainda que não tenha constado na ementa, a SC 7/2021 afastou a possibilidade de reclassificação com a consequente inclusão do valor de venda na receita bruta no caso de imóveis empregados nas atividades da empresa ou mantidos para mera especulação, conforme podemos verificar pela redação do parágrafo 30 da Solução:

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.

Ou seja, enquanto o paradigma trata de imóveis para expansão e especulação, o recorrido trata de imóveis destinados à locação a terceiros e foi essa particular circunstância, inexistente no paradigma que serviu de fundamento para a exoneração da exigência.

Os acórdãos, assim, não são comparáveis, o que impede o conhecimento do recurso.

CONCLUSÃO

Por todo o exposto, voto por não conhecer do recurso especial da Fazenda Nacional.

Assinado Digitalmente

ACÓRDÃO 9101-007.506 – CSRF/1ª TURMA

PROCESSO 15956.720032/2019-21

Guilherme Adolfo dos Santos Mendes

DOCUMENTO VALIDADO