

Efeitos fiscais da reclassificação contábil para estoque na venda de imóveis

Rafael Kaue Feltrim Oliveira

As empresas do ramo imobiliário têm fortes argumentos para se defender administrativa e judicialmente contra eventual autuação decorrente da reclassificação contábil para estoque de imóvel inicialmente classificado no ativo não circulante, e oferecimento do produto da venda à sistemática de tributação do lucro presumido.

quarta-feira, 31 de julho de 2019

Para empresas que praticam atividade imobiliária, a venda de qualquer imóvel de sua propriedade é sempre uma opção.

Exatamente por isso a classificação contábil inicial de um determinado imóvel não deveria trazer repercussões fiscais para essas empresas. Entretanto, a Receita Federal do Brasil ("RFB") tem - equivocadamente - diferenciado a tributação, em empresas sob o regime do lucro presumido, de imóveis inicialmente classificados no ativo circulante dos classificados inicialmente no não circulante, inclusive quando há a reclassificação destes últimos para o ativo circulante.

As empresas em geral, que optam pelo regime de tributação pelo lucro presumido e vendem ativos classificados contabilmente como não circulante (ex. imobilizado, investimento, etc.) , em regra, deve sujeitar o produto da venda às normas do chamado "ganho de capital"¹, com uma tributação efetiva maior do que ao do regime do lucro presumido.

Porém, a situação das empresas que praticam atividade imobiliária é diferente, e a venda dos imóveis classificados no ativo não circulante deve ser tributada pelo lucro presumido².

Com efeito, para empresa que exerce atividade imobiliária, todos os seus imóveis, ainda que inicialmente contabilizados como imobilizado ou propriedade para investimento, sempre são ativos com potencial de venda como se estoque fossem, pois, passíveis de serem utilizados a qualquer momento pela empresa para o exercício do seu objeto social.

Logo, para essas empresas, a reclassificação contábil de um imóvel para estoque, e que inicialmente estava contabilizado como imobilizado ou propriedade para investimentos, não altera o regramento tributário incidente sobre a venda, que será sempre a do "lucro presumido", e não a do "ganho de capital".

No passado recente, a RFB aceitava a reclassificação contábil de imóveis do imobilizado ao estoque, considerando legítimo o redirecionamento de bens, e admitindo, inclusive, que a legislação tributária não previa qualquer condição, como uma eventual restrição temporal³.

Atualmente, contudo, tal posicionamento foi alterado pela Instrução Normativa ("IN") 1.700/17, que praticamente

neutralizou, para fins fiscais, a reclassificação do imóvel para o estoque, de maneira que a sujeição da venda do imóvel reclassificado à tributação do regime do lucro presumido, passou a representar um risco às empresas do ramo imobiliário.

Ocorre que, como a referida IN cria condições fiscais mais gravosas aos contribuintes que não estão previstas em lei, traz regra geral inaplicável às sociedades imobiliárias em que quaisquer valores advindos da alienação de imóveis reclassificados devem necessariamente ser tributados como sendo atividade operacional dessas empresas. Ademais, a referida IN privilegia a forma em detrimento à real finalidade da empresa imobiliária, que é praticar o seu objeto social.

Assim, as empresas do ramo imobiliário têm fortes argumentos para se defender administrativa e judicialmente contra eventual autuação decorrente da reclassificação contábil para estoque de imóvel inicialmente classificado no ativo não circulante, e oferecimento do produto da venda à sistemática de tributação do lucro presumido.

1 Alíquota efetiva aproximada de 34% = 25% (considerando o adicional de 10%) de IRPJ + 9% de CSLL.

2 Alíquota efetiva aproximada de 6,73% = 2% de IRPJ (considerando o adicional de 10%) + 1,08% de CSLL + 3,65% de PIS/COFINS.

3 Solução de Consulta COSIT nº 254/14.