

INFORMATIVO

GRM ADVOGADOS

SÃO PAULO, 01 DE DEZEMBRO DE 2021.

LUCRO PRESUMIDO NA VENDA DE IMÓVEIS É DE 8%

A base de cálculo do IRPJ sobre a atividade de alienação de imóveis próprios é de 8% sobre a respectiva receita de venda, de acordo com a Receita Federal. O entendimento pode impactar planejamentos tributários empregados com a utilização das denominadas "holdings patrimoniais".

A Receita Federal publicou nova solução de consulta indicando que o lucro presumido na atividade imobiliária, relativa à compra e venda de imóveis próprios, é de 8% (oito por cento), calculado sobre a respectiva receita de venda.

A solução de consulta esclarece que "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".

Por outro lado, também segundo o órgão, a receita obtida com a venda de bens do ativo não-circulante, isso é, que não compõem o estoque da pessoa jurídica, ainda que reclassificados para o ativo circulante com a intenção de venda, deve ser objeto de apuração de ganho de capital.

O ganho de capital 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.

Essa última hipótese pode elevar a carga tributária das empresas cuja atividade consiste na compra, venda e administração de imóveis próprios.