

NOVEMBRO/2022 - 3º DECÊNIO - Nº 1959 - ANO 66

BOLETIM IMPOSTO DE RENDA/CONTABILIDADE

ÍNDICE

INFORMEF RESPONDE - COMÉRCIO DE VEÍCULOS NOVOS - ROTINA FISCAL E CONTÁBIL - LUCRO PRESUMIDO ----- [REF.:IR817](#)

INFORMEF RESPONDE - IMÓVEIS PRÓPRIOS - ALUGUEIS, COMPRA E VENDA - IRPJ - CSLL - INAPLICABILIDADE DE GANHO DE CAPITAL - LUCRO PRESUMIDO - CONSIDERAÇÕES ----- [REF.:IR748](#)

#IR817#

[VOLTAR](#)**INFORMEF RESPONDE - COMÉRCIO DE VEÍCULOS NOVOS - ROTINA FISCAL E CONTÁBIL - LUCRO PRESUMIDO**

Solicita-nos (...) parecer sobre a seguinte questão:

EMENTA: “ROTINA FISCAL E CONTÁBIL DE COMÉRCIO DE VEÍCULOS NOVOS”

Pergunta: Qual seria a rotina fiscal/contábil de sociedade de comércio de veículos, tributação pelo Lucro Presumido?

CNAE Principal: 45.11-1-01 - Comércio a varejo de automóveis, camionetes e utilitários novos.

Resp.: A empresa com a atividade de comércio de veículos obriga-se ao cadastro federal no CNPJ junto a Receita Federal do Brasil; no cadastro estadual de contribuintes do ICMS junto a Secretaria de Estado de Fazenda e cadastro municipal de inscrição junto a Secretaria de Fazenda Municipal.

Entre as exigências impostas aos contribuintes, podemos considerar as obrigações como sendo principais ou então secundárias ou acessórias.

Obrigações principais: são decorrentes do fato gerador e dizem respeito ao pagamento do tributo, como impostos, contribuições e taxas.

Obrigações acessórias: representam obrigações administrativas que visam auxiliar o cumprimento adequado de obrigações tributárias na forma de informações ao Fisco, comprovando o pagamento de obrigações principais.

Portanto, as obrigações fiscais (ou tributárias) de uma empresa estão relacionadas ao pagamento de impostos.

Ao cumpri-las, a empresa se mantém em regularidade junto ao Fisco. Além disso, o cumprimento dessas obrigações serve também de base para os compromissos contábeis, além de promover o compliance fiscal e tributário e se manter em conformidade com o fisco.

Logo, são várias as condições sine qua non, para manter a regularidade da empresa, entre elas incluir a emissão de notas fiscais para registrar as operações comerciais e fiscais. A emissão de notas fiscais é obrigatória para todas as empresas, seja na venda de produtos, revenda de mercadorias, ou de prestação de serviços. Serve para que o governo tenha como fiscalizar a movimentação de mercadorias e a prestação dos serviços realizados pelas empresas.

Outra condição sine qua non, é a apuração e o pagamento dos tributos. O pagamento de tributos também é obrigatório para todas as empresas. São estes:

- ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços);
- INSS (Instituto Nacional do Seguro Social);
- PIS (Programa de Integração Social);
- CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)
- COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social);
- IRPJ (Imposto de Renda para Pessoa Jurídica);

Porém, o enquadramento tributário de cada empresa é primordial e define quais serão os impostos e a forma de recolhimento. No caso, da presente consulta, a empresa fez opção pelo Lucro Presumido.

Aliás outra condição sine qua non e declarar os tributos. Prima facie, trata-se das obrigações tributárias acessórias. Elas compreendem as informações prestadas ao órgão tributante, (seja, Estadual, Federal ou Municipal) para comprovar que a empresa recolheu os impostos. Nesta vertente, estas são as principais declarações fiscais, de acordo com o enquadramento jurídico:

- DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte);
- DCTF (Declaração de Débitos Tributários Federais);
- Escrituração Fiscal Digital (EFD) por meio do SPED.

Não se pode deixar de lado que as principais obrigações contábeis estão relacionadas às obrigações fiscais. A contabilidade precisa conciliar as informações fiscais, a apuração da carga tributária e o faturamento da empresa para enviar relatórios e declarações que comprovem a situação financeira e patrimonial e a regularidade das suas atividades. As principais declarações contábeis, são:

- Balanço patrimonial;
- DRE (Demonstração do Resultado do Exercício);
- DLPA (Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados);
- DMPL (Demonstração das Mutações Relativas ao Patrimônio Líquido);
- Escrituração Contábil Digital (ECD) por meio do SPED.

Logo, trata-se de um conjunto completo de demonstrações contábeis em forma de uma apresentação patrimonial e financeira, que atende aos princípios de contabilidade, aqui descrito:

- Balanço Patrimonial: o relatório contábil obrigatório por lei, revelando como de fato está o patrimônio da empresa, bem como sua situação financeira naquele período em questão.
- DRE: a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) é uma demonstração contábil destinada a revelar a formação do resultado líquido em determinado exercício confrontando receitas, custos e resultados da empresa.
- DLPA: a Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPA) revela alterações ocorridas no saldo da conta de lucros ou prejuízos acumulados no patrimônio líquido.
- DMPL: a Demonstração das Mutações relativas ao patrimônio líquido revela a movimentação das contas do patrimônio líquido ao longo do exercício social.
- Notas explicativas: fornecem as informações necessárias para esclarecimento da situação patrimonial.

A folha de pagamento, é um documento trabalhista, de onde se extrai declarações social e fiscal, tais como:

- RAIS;
- DIRF;
- CAGED e
- SPED SOCIAL.

Portanto, estes conjuntos de declarações obrigacionais que cabe a rotina contábil e fiscal da empresa compõem:

- SPEDs: EFD Fiscal, EFD Contribuições, ECD Contábil, ECF;
- Federais: REINF, eSOCIAL, DCTF, PER/DCOMP, entre outras;
- Estaduais: ICMS, ICMS ST, GIA, GIA ST e outras;

Quanto ao cadastro Estadual de contribuintes do ICMS junto a Secretaria de Estado de Fazenda do Estado de Minas Gerais, o contribuinte observará o artigo 96 do RICMS/MG, que define as obrigações fiscais, *in verbis*:

“Art. 96. São obrigações do contribuinte do imposto, observados forma e prazos estabelecidos na legislação tributária, além de recolher o imposto e, sendo o caso, os acréscimos legais:

(...)

II - arquivar, mantendo-os, conforme o caso, pelos prazos previstos no § 1º deste artigo:

a) por ordem cronológica de escrituração, os documentos fiscais relativos às entradas e às saídas de mercadorias e aos serviços de transporte e de comunicação prestados ou utilizados;

(...)

c) arquivos digitais referentes às NF-e relativas às entradas e às saídas de mercadorias, sob sua guarda e responsabilidade, mesmo que fora da empresa, quando obrigado a emitilas;

d) arquivos digitais referentes aos demais documentos fiscais eletrônicos emitidos;

III - escriturar e manter os livros da escrita fiscal registrados na repartição fazendária que estiver circunscrito e, sendo o caso, os livros da escrita contábil, mantendo-os, inclusive os documentos auxiliares, bem como os arquivos com registros eletrônicos, em ordem

cronológica pelos prazos previstos, conforme o caso, no § 1º deste artigo, para exibição ou entrega ao Fisco;

IV - elaborar, preencher, exibir ou entregar ao Fisco documentos, programas e arquivos com registros eletrônicos, comunicações, relações e formulários de interesse da administração tributária, relacionados ou não com sua escrita fiscal ou contábil, quando solicitado ou nos prazos estabelecidos pela legislação tributária.

Em relação aos arquivos eletrônicos, dispõem os artigos 46, 50 a 55 do Anexo VII, RICMS/MG, o contribuinte estará obrigado a **Escrituração Fiscal Digital (EFD)**, contendo as informações: *in verbis*:

"Art. 46. São obrigados à Escrituração Fiscal Digital (EFD) todos os contribuintes do ICMS, a partir de 1º de janeiro de 2014, mantidos os prazos de obrigatoriedade estabelecidos anteriormente pela legislação.

(...) Art. 50. O contribuinte observará o disposto no Ato COTEPE ICMS nº 9, de 18 de abril de 2008, para a geração do arquivo relativo à Escrituração Fiscal Digital, quanto à definição dos documentos fiscais e as especificações técnicas do leiaute.

Art. 51. Para a geração do arquivo relativo a Escrituração Fiscal Digital serão consideradas as informações:

I - relativas à entrada e saída de mercadoria bem como ao serviço prestado e tomado, incluindo a descrição dos itens de mercadorias, produtos e serviços;

II - relativas à quantidade, descrição e valores de mercadorias, matérias-primas, produtos intermediários, materiais de embalagem, produtos manufaturados e produtos em fabricação, em posse ou pertencentes ao estabelecimento do contribuinte declarante, ou fora do estabelecimento e em poder de terceiros; e

III - qualquer outra que repercuta no inventário físico e contábil, na apuração, no pagamento ou na cobrança do imposto.

Art. 52. Para a geração do arquivo digital relativo à Escrituração Fiscal Digital, o contribuinte deverá: I - adotar o leiaute correspondente ao perfil "B", conforme estabelecido no Ato COTEPE 9, de 2008;

II - observar as seguintes tabelas relativas ao lançamento e apuração do ICMS estabelecidas mediante Portaria da Superintendência de Arrecadação e Informações Fiscais (SAIF):

a) de ajustes dos saldos da apuração do ICMS;

b) de informações adicionais da apuração - valores declaratórios; e

c) de ajustes e informações de valores provenientes de documento fiscal;

d) de tipos de utilização dos créditos fiscais - ICMS;

e) de código de motivos de restituição e complementação de ICMS/ST.

§ 1º O contribuinte que prestar serviço de distribuição de energia elétrica ou de comunicação nas modalidades de rádio, televisão ou telecomunicação, deverá adotar o leiaute correspondente ao perfil "A".

§ 2º A critério do Fisco, outros contribuintes poderão ser obrigados a adotar o leiaute correspondente ao perfil "A".

Art. 53. O contribuinte, anteriormente à transmissão do arquivo, deverá validá-lo e assiná-lo digitalmente utilizando-se do Programa Validador e Assinador da Escrituração Fiscal Digital (PVA-SPED Fiscal) disponibilizado no endereço eletrônico da Secretaria de Estado da Fazenda na internet (www.fazenda.mg.gov.br) ou do Sped Nacional Fiscal (www.receita.fazenda.gov.br/sped/).

Art. 54. A transmissão do arquivo digital relativo à Escrituração Fiscal Digital - EFD - será realizada, utilizando-se do programa a que se refere o art. 53 desta parte, até o dia quinze do mês subsequente ao período de apuração.

Art. 55. Por meio do Programa de Validação e Assinatura da Escrituração Fiscal Digital (PVA-EFD), o contribuinte será informado sobre a regular recepção do arquivo, hipótese em que será emitido recibo de entrega, falha ou recusa na recepção e sua causa."

Como obrigação fiscal, o contribuinte entregará da **DAPI - Declaração de Apuração e Informações do ICMS**, conforme o disposto no artigo 152, Anexo V - RICMS/MG, *in verbis*:

"Art. 152. O contribuinte inscrito no Cadastro de Contribuintes do ICMS entregará, em relação a cada estabelecimento:

(...)

§ 1º A DAPI 1 será entregue:

(...)

V - até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao da apuração:
a) Pelas demais indústrias não especificadas neste parágrafo."

Porém, em relação à DAPI, foi publicado através da Portaria SRE 177/2020 os requisitos para a opção pela apuração do ICMS a partir dos lançamentos efetuados na EFD, em substituição à Declaração de Apuração e Informação do ICMS, modelo 1 - DAPI 1, artigos 2º a 4º, *in verbis*:

"Art. 2º Fica facultada a opção pela apuração do ICMS a partir das informações lançadas na EFD, em substituição à DAPI 1, ao:

I - contribuinte constante do Anexo Único;

II - Contribuinte signatário de protocolo de intenções firmado com o Estado que contenha cláusula autorizativa da opção de que trata este artigo;

III - contribuinte que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

a) não esteja omissa quanto à entrega da EFD e da DAPI 1 relativamente ao exercício em curso e aos cinco exercícios anteriores;

b) não tenha apresentado DAPI 1 inconsistente no exercício em curso e nos cinco exercícios anteriores;

c) relativamente ao período de apuração em curso e aos quatro períodos anteriores:

1 - não tenha ou tenha tido escrituração centralizada;

2 - não esteja ou tenha estado com a inscrição estadual suspensa ou cancelada;

3 - não recolha ou tenha recolhido o imposto pelo regime do Simples Nacional;

4 - não esteja ou tenha estado em Regime Especial de Controle e Fiscalização;

5 - não tenha ou tenha tido inscrição estadual única; e

d) tenha obtido a validação da DAPI 1 em relação à EFD dos últimos três períodos de apuração por meio do módulo do SIARE, em conformidade com as regras disponíveis no Sistema Público de Escrituração Digital - SPED - do Portal Estadual do SPED, no endereço eletrônico <http://www.sped.fazenda.mg.gov.br/spedmg/efd/>.

§ 1º Na hipótese do inciso I do *caput*, o requerimento de adesão deverá ser encaminhado para o endereço eletrônico da Delegacia Fiscal - DF - a que o contribuinte estiver circunscrito, divulgado em <http://www.fazenda.mg.gov.br/utilidades/unidades.html>, acompanhado da documentação que o instrui em arquivo eletrônico Portable Document Format - PDF.

§ 2º Recebido o requerimento de que trata o § 1º, a DF analisará a solicitação em até dez dias úteis contados da data do seu recebimento e, em caso de deferimento, comunicará à Diretoria de Cadastros, Atendimento e Documentos Eletrônicos da Superintendência de Arrecadação e Informações Fiscais - DICADE/SAIF.

§ 3º A opção de que trata o inciso III do *caput* deverá ser feita por meio do Sistema Integrado de Administração da Receita Estadual - SIARE, e para os fins de sua efetivação:

I - os relatórios referentes às eventuais inconsistências encontradas na validação da DAPI 1 relativa à EFD dos últimos três períodos de apuração serão enviados para o Domicílio Tributário Eletrônico - DT-e - do contribuinte, de acordo com a receita bruta anual auferida no último exercício;

II - a receita bruta a que se refere o inciso I deverá se enquadrar na listagem de faturamento anual, publicada para esse fim, pela DICADE/SAIF, no Diário Eletrônico da Secretaria de Estado de Fazenda.

§ 4º A opção pela apuração do ICMS de que trata este artigo é irretratável e irrevogável.

Art. 3º Ficam obrigados à apuração do ICMS na forma estabelecida nesta portaria, em substituição à DAPI 1, a partir de 1º de abril de 2023, os contribuintes indicados pela Subsecretaria da Receita Estadual, mediante publicação no Diário Eletrônico da Secretaria de Estado de Fazenda, conforme Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE e/ou a faixa de receita bruta anual auferida.

Art. 4º A opção e a obrigatoriedade de apuração do ICMS a partir das informações lançadas na EFD:

I - dispensam o contribuinte da transmissão da DAPI 1."

No tocante a esfera Federal, o contribuinte observará as seguintes obrigações:

Obriga-se o contribuinte a apresentação e entrega da **DCTF**, conforme IN SRF nº 2005/2021 artigos 3º, 7º e 9º, *in verbis*:

"IN SRF nº 2005/2021

Art. 3º São obrigados a apresentar a DCTF mensalmente:

a) as pessoas jurídicas de direito privado em geral, inclusive as equiparadas, as imunes e as isentas;

b) as unidades gestoras de orçamento dos órgãos públicos, das autarquias e das fundações de quaisquer dos poderes da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios;

c) os consórcios que realizam negócios jurídicos em nome próprio, inclusive na contratação de pessoas jurídicas e físicas, com ou sem vínculo empregatício; d) os fundos de investimento imobiliário a que se refere o artigo 2º da Lei nº 9.779/99;

e) as Sociedades em Conta de Participação (SCP); e

f) as entidades federais e regionais de fiscalização do exercício profissional, inclusive a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

A apresentação da DCTF pelas pessoas jurídicas de direito privado em geral deve ser feita de forma centralizada, pelo estabelecimento matriz.

(...)

Art. 7º A DCTF deverá ser elaborada mediante a utilização dos programas geradores de declaração, disponíveis no site da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) na Internet, no endereço eletrônico <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>.

§ 1º A DCTF deve ser apresentada mediante sua transmissão pela Internet com a utilização do programa Receitanet, disponível no endereço eletrônico referido no *caput*.

§ 2º Para a apresentação da DCTF é obrigatória a assinatura digital da declaração mediante utilização de certificado digital válido, inclusive para as microempresas e as empresas de pequeno porte a que se refere o inciso I do § 1º do art. 5º.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º aplica-se, inclusive, aos casos de extinção, incorporação, fusão e cisão total ou parcial.

§ 4º A exigência de assinatura digital para apresentação da DCTF não se aplica a pessoa jurídica em situação inativa.

(...)

Art. 9º A DCTF deve ser apresentada até o 15º (décimo quinto) dia útil do 2º (segundo) mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores.

Obriga-se o contribuinte a apresentação e entrega da **EFD-Contribuições** que trata de arquivo digital instituído no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED na escrituração da Contribuição para o PIS e para a COFINS, nos regimes de apuração não-cumulativo e/ou cumulativo, com base no conjunto de documentos e operações representativos das receitas auferidas, bem como dos custos, despesas, encargos e aquisições geradores de créditos da não-cumulatividade, conforme o disposto nos artigos 4º, 6º e 7º, da IN RFB nº 1.252/2020, estão obrigados à entrega da **EFD Contribuições**, *in verbis*:

“IN RFB 1.252/2020

Art. 4º Ficam obrigadas a adotar e escriturar a EFD-Contribuições, nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e do art. 2º do Decreto nº 6.022, de 2007:

(...)

II - em relação à Contribuição para o PIS/Pasep e à COFINS, referentes aos fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2012, as demais pessoas jurídicas sujeitas à tributação do Imposto sobre a Renda com base no Lucro Presumido ou Arbitrado;

Art. 6º A EFD-Contribuições deverá ser submetida ao Programa Validador e Assinador (PVA), especificamente desenvolvido para tal fim, a ser disponibilizado no sítio da

Secretaria da Receita Federal do Brasil na Internet, no endereço, contendo, no mínimo, as seguintes funcionalidades:

I - validação do arquivo digital da escrituração;

II - assinatura digital;

III - visualização da escrituração;

IV - transmissão para o Sped; e

V - consulta à situação da escrituração.

Art. 7º A EFD-Contribuições será transmitida mensalmente ao Sped até o 10º (décimo) dia útil do 2º (segundo) mês subsequente ao que se refira a escrituração, inclusive nos casos de extinção, incorporação, fusão e cisão total ou parcial.

Parágrafo único. O prazo para entrega da EFD-Contribuições será encerrado às 23h59min59s (vinte e três horas, cinquenta e nove minutos e cinquenta e nove segundos), horário de Brasília, do dia fixado para entrega da escrituração."

Obriga-se o contribuinte a apresentar e entregar a **Escrituração Contábil Digital – ECD**, conforme dispõe a IN RFB nº 2003/2021, artigos 3º e 5º, que compreende a versão digital dos livros, *in verbis*:

“IN RFB nº 2.003/2021

Art. 3º Art. 3º Deverão apresentar a ECD as pessoas jurídicas, inclusive as equiparadas e as entidades imunes e isentas, obrigadas a manter escrituração contábil nos termos da legislação comercial.

Art. 5º A ECD deve ser transmitida ao Sistema Público de Escrituração Digital (Sped), instituído pelo Decreto nº 6.022, de 22 de janeiro de 2007, até o último dia útil do mês de maio do ano seguinte ao ano-calendário a que se refere a escrituração."

Obriga-se a apresentar e entregar a **Escrituração Contábil Fiscal (ECF)** que é parte do projeto do Sistema Público de Escrituração Digital (Sped), instituída pela IN RFB nº 1.422/2013, todas as pessoas jurídicas, inclusive as equiparadas, a partir do ano-calendário de 2014, em conformidade com os artigos 1º e 3º do mesmo instrumento legal, *in verbis*:

“IN RFB nº 1.422/2013

Art. 1º A Escrituração Contábil Fiscal (ECF) será apresentada, a partir do ano-calendário de 2014, por todas as pessoas jurídicas, inclusive as equiparadas, de forma centralizada pela matriz, de acordo com as regras estabelecidas nesta Instrução Normativa.

Art. 3º A ECF será transmitida anualmente ao Sistema Público de Escrituração Digital (Sped) até o último dia útil do mês de julho do ano seguinte ao ano-calendário a que se refira

§ 1º A ECF deverá ser assinada digitalmente mediante certificado emitido por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), a fim de garantir a autoria, a autenticidade, a integridade e a validade jurídica do documento digital.

Este é o nosso parecer, salvo melhor Juízo.

IRGCP 817/2022

#IR748#

[VOLTAR](#)

INFORMEF RESPONDE - IMÓVEIS PRÓPRIOS - ALUGUEIS, COMPRA E VENDA - IRPJ - CSLL - INAPLICABILIDADE DE GANHO DE CAPITAL - LUCRO PRESUMIDO - CONSIDERAÇÕES

Solicita-nos (...) parecer sobre a seguinte questão:

EMENTA: IMÓVEIS PRÓPRIOS - ALUGUEIS, COMPRA E VENDA - IRPJ - CSLL - LUCRO PRESUMIDO - INAPLICABILIDADE DO GANHO DE CAPITAL - CONSIDERAÇÕES.

“Empresa tributada pelo lucro presumido, cujas atividades são o ‘aluguel de imóveis próprios (CNAE: 6810-2/02) e a compra e venda de imóveis próprios (CNAE: 6810-2/01)’ irá vender um dos imóveis constantes no seu estoque”.

Pergunta: Qual o percentual do IRPJ e da CSLL do regime tributário Lucro Presumido, cuja receita bruta é aluguel de imóveis?

Resp.:

EM PRELIMINAR: ASPECTO FISCAL E CONTÁBIL

Prima facie, depreende da exposição de motivos, que o contribuinte é uma sociedade com a atividade econômica de compra e venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios, portanto, classificado na categoria econômica de Atividade Imobiliária.

Importante salientar, que a sociedade é optante pelo regime de tributação do Lucro Presumido.

Tem como objeto da atividade: (i) compra e venda de imóveis - CNAE 6810-2/01 e (ii) aluguel de imóveis próprios - CNAE 6810-2/02.

Para esta atividade, contabilmente, conforme dispõem o **Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1)**, Estoques; NBC TG 16 (R2), Estoques; NBC Revisão nº 1/2018, Resolução CVM nº 99/2022 e Resolução CVM nº 154/2022.

Os produtos e as mercadorias mantidas em **Estoques** são os ativos:

- 1) para venda no curso normal dos negócios;
- 2) em processo de produção para venda; ou
- 3) na forma de materiais ou suprimentos a serem consumidos ou transformados no processo de produção ou na prestação de serviços.

E a propriedade (terreno ou edifício - ou parte de edifício - ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou para venda no curso ordinário do negócio, deverá ser contabilizado com **investimento**, conforme dispõem o **Pronunciamento Técnico CPC 28**; Resolução CVM nº 107/2022; e Resolução CFC nº 1.178/2009 - NBC TG 28 (R4).

Isto posto,

A TRIBUTAÇÃO PARA O IRPJ E PARA A CSLL

Na tributação com base no lucro presumido, a base de cálculo do Imposto de Renda (e respectivo adicional) em cada trimestre é determinada mediante a aplicação do percentual de 8% sobre a receita bruta auferida no período de apuração conforme trata na IN RFB nº 1.700/2017, art. 33, § 1º, II, "c".

Entretanto, é importante observar que tratando de uma sociedade que auferi receitas de serviços (aluguel) e receitas de venda de mercadoria (imóveis), estas necessariamente são segregadas, atendendo a classificação contábil retro citada, e tem a base de cálculo diferenciada em razão de alíquotas de presunção. Veja quadros abaixo:

ALÍQUOTA PARA PRESUNÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IRPJ

Espécies de atividades geradoras de receita	Percentuais aplicáveis sobre a receita
- Atividades imobiliárias - VENDA	8%
- Administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza	32%

ALÍQUOTA PARA PRESUNÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DA CSLL

QUADRO 1

Base de cálculo	A base de cálculo da CSLL devida pelas empresas submetidas à apuração do IRPJ com base no lucro presumido corresponde ao somatório dos seguintes valores, apurados em cada trimestre: a) 12% sobre a receita bruta da venda de mercadorias, produtos e da prestação de serviços, exceto para as pessoas jurídicas referidas na letra "b"; b) 32% sobre a receita bruta decorrente das seguintes atividades: b.3) administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;
Alíquota	A alíquota da CSLL devida pelas pessoas jurídicas em geral é de 9%.

ALÍQUOTA PARA PRESUNÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DA CSLL

QUADRO 2

Espécies de atividades geradoras de receita	Percentuais aplicáveis sobre a receita
---	--

- venda de mercadorias, produtos e/ou da prestação de serviços.	12%
- administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;	32%

Portanto, consideram-se receitas auferidas pelas empresas de administração de imóveis próprios, decorrentes do exercício de sua atividade principal, além de aluguéis decorrentes de locação, valores recebidos também dos locatários referentes ao próprio imóvel administrado, independente da denominação utilizada.

Assim, tais valores devem integrar a base de cálculo sobre a qual se calcula o lucro presumido das pessoas jurídicas optantes por esta modalidade de tributação conforme trata a Solução de Consulta Cosit nº 38/2014.

Nesta vertente, o IRPJ trimestral será calculado mediante a aplicação: a) da alíquota de 15% sobre a totalidade do lucro presumido apurado no trimestre; b) da alíquota adicional de 10% sobre a parcela do lucro presumido trimestral que exceder a R\$ 60.000,00 ou, no caso de início ou encerramento de atividades no trimestre, sobre o limite equivalente ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do período de apuração, conforme os art's. 623 e 624 da RIR/2018.

Quanto a CSLL, as empresas que optarem pelo pagamento do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) com base no lucro presumido deverão apurar a Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL) trimestralmente e efetuar o seu pagamento com observância que se embasam na Lei nº 9.430/1996, e nos art's 28 e 29 na IN RFB nº 1.700/2017.

Desde 1º.02.2000, a alíquota da CSLL devida pelas pessoas jurídicas, em geral, é de 9%, conforme os art's 30, inciso III e 222, da IN RFB nº 1.700/2017.

Pergunta: Essa mesma empresa vai vender um dos imóveis do estoque gerando um ganho de capital, qual a tributação dessa receita?

Resp.: **NEGATIVO, INAPLICAVEL O GANHO DE CAPITAL.**

Como dito alhures, a venda de imóveis em sociedade com atividade imobiliária, com opção pelo regime de Lucro Presumido, conforme as normas contábeis consignadas no CPC 16, a classificação contábil adequada e correta será na rubrica: ESTOQUE. Portanto, sendo esta receita da atividade, apresenta-se inadequado apurar esta receita como ganho de capital. Aplica-se os percentuais de presunção conforme os quadros acima, ou seja 8% (oito por cento), para o IRPJ e 12% (doze por cento) para a CSLL.

Não será por demais, esclarecer, embora não seja o caso, se fosse o caso de apurar ganho de capital, por pessoa jurídica tributada pelo lucro presumido, de acordo com o RIR/2018, art. 595, § 1º, na alienação de bens do ativo imobilizado que corresponderia à diferença positiva entre o valor da alienação e o respectivo valor contábil do bem.

No entanto, cabe delinear qual é o ganho de capital na hipótese de pessoa jurídica tributada pelo lucro presumido. Essa questão foi tratada pela IN RFB nº 1.700/2017, em seu art. 215, §§ 14 a 20, sendo que o § 14 desse artigo determina que o valor contábil para fins de apuração do ganho de capital nas alienações de ativos não circulantes classificados como investimento, imobilizado ou intangível é o valor que estiver registrado na escrituração do contribuinte, diminuído, se for o caso, da depreciação, amortização ou exaustão acumulada e das perdas estimadas no valor de ativos, como estabelecido no art. 200, § 1º, dessa mesma instrução.

Estabelece, ainda, o art. 39, § 10, inciso III, da referida instrução que o valor contábil de bem pertencente ao ativo imobilizado, para fins de apuração do ganho de capital, é o custo de aquisição, diminuído dos encargos de depreciação, amortização ou exaustão acumulada e das perdas estimadas no valor de ativos.

A Coordenação-Geral de Tributação (Cosit) também já se pronunciou sobre essa questão e esclareceu, quanto ao ganho de capital da pessoa jurídica tributada com base no lucro presumido, que os encargos de depreciação são de cômputo obrigatório, quando legalmente cabíveis, conforme Solução de Consulta Cosit nº 166/2016, a qual tem efeito vinculante no âmbito da RFB, nos termos do art. 33 da IN RFB nº 2.058/2021.

Fundamentado nessas premissas, a Cosit se manifestou, ainda, sobre a questão recentemente, por meio da Solução de Consulta Cosit nº 285/2018, que reproduzimos a seguir:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

EMENTA: LUCRO PRESUMIDO. GANHO DE CAPITAL. IMOBILIZADO. VALOR CONTÁBIL. DEPRECIÇÃO. CUSTO DE AQUISIÇÃO. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.

O ganho de capital nas alienações de bens e direitos do ativo não circulante classificados como immobilizado corresponde à diferença positiva entre o valor da alienação e o valor contábil do bem.

Para fins de apuração do ganho de capital, a pessoa jurídica que apura o IRPJ com base no lucro presumido deverá considerar como valor contábil o custo de aquisição diminuído dos encargos de depreciação.

Para bens adquiridos anteriormente ao ano de 1996, a pessoa jurídica poderá atualizar monetariamente o custo de aquisição até 31/12/1995, tomando-se por base o valor da UFIR vigente em 01.01.1996 (R\$ 0,8287).

DISPOSITIVOS LEGAIS: *Lei nº 9.249, de 1995, art. 17, I; Decreto nº 9.580, de 2018, art. 595, § 1º; IN RFB nº 1.700, de 2017, art. 39, § 10, III, art. 215, §§ 14 a 20, art. 200, § 1º.*

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 166, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2016.

A apuração de ganho de capital na alienação de bem do Ativo não Circulante (Imobilizado Investimentos e Intangíveis), no regime de tributação com base no lucro presumido, considera-se ocorrido o fato gerador no caso de:

a) alienação à vista: o ganho de capital será reconhecido na data em que se efetivar a alienação, sendo indiferente, se está no regime de competência ou de caixa, pois são coincidentes a data da efetivação da alienação e a data do recebimento do preço;

b) alienação a prazo - regime de caixa: o ganho de capital será reconhecido na medida do efetivo recebimento, ou seja, na proporção do recebimento das parcelas;

c) de alienação a prazo - regime de competência: o ganho de capital será reconhecido no momento de efetivação do contrato de operação de compra e alienação, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso. (IN RFB nº 1.700/2017, art's. 214, 215, 223 e 223-A; Solução de Consulta Cosit nº 45/2021.

Este é o nosso parecer salvo melhor juízo.