COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM LEILÃO

ESTUDO TRIBUTÁRIO

INFORMAÇÕES GERAIS

Durante contato via e-mail, foram traçados os parâmetros para avaliação e elaboração do presente relatório. Foram apontadas as seguintes situações:

- Aquisição de imóvel em leilão com objetivo de revenda
- Comparação entre os modelos PF e PJ
- Fixado como parâmetro de estudo a aquisição de um imóvel por R$150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais), com posterior revenda a R$300.000,00 (Trezentos mil reais).
- Possibilidade de haver um sócio

CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas)

Tendo por base as informações obtidas nos contatos, observa-se que a pretendida atividade encontra-se classificada como "*CNAE 6810-2/01 Compra e venda de imóveis próprios*", conforme dados disponíveis no site oficial do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), na área do Concla (Comissão Nacional de Classificação).

Tal classificação engloba as atividades de compra e venda de todos os tipos de imóveis próprios, como apartamentos, casas e terrenos. A única exceção reside na impossibilidade de **lotear** um imóvel próprio para vender os terrenos individuais, ou seja, caso a empresa adquira uma grande área, ela poderá vender este imóvel como um todo, não sendo permitido loteá-la, o que se enquadraria no CNAE 6810-2/03 (Loteamento sem benfeitorias) ou CNAE 4299-5/99 (Loteamento com benfeitorias).

No mais, o CNAE 6810-2/01 abrange apenas a compra e venda dos imóveis próprios, não possibilitando a exploração de referidos bens, seja mediante aluguel ou atividades de incorporação.

Cabe ressaltar que não há qualquer impedimento caso a empresa opte por contar com mais de um CNAE em seu registro, o que possibilitaria a realização de diferentes atividades. O único ponto ao qual se deve manter atenção é o fato da presença de alguns CNAEs no registro da empresa impossibilitá-la de aderir a regimes especiais de tributação, como o Simples Nacional, assunto a ser tratado mais abaixo.

Por fim, aproveita-se a oportunidade para explicar que no caso de opção pela constituição de uma holding, as tributações para compra e venda se dariam na mesma forma

descrita nos itens referentes ao lucro real e presumido, uma vez que referida empresa também contaria com o CNAE 6810-2/01 em sua constituição, contando com regras diferentes apenas no que tange a aluguéis e planejamento sucessório, que não são alvos do presente estudo tributário. Ressalta-se também a impossibilidade de enquadramento no Simples Nacional de uma eventual holding.

TRIBUTAÇÃO

Considerando o CNAE 6810-2/01, há quatro possibilidades de realização das atividades, sendo elas:

- Pessoa Física (Não constituição de empresa)
- Empresa tributada pelo Simples Nacional (Atividade permitida)
- Empresa Tributada pelo regime do "Lucro Presumido"
- Empresa tributada pelo regime do "Lucro Real"

Cada um desses regimes tem impacto específico nos custos tributários e nos custos referentes aos serviços contábeis. Assim, cada regime será analisado de forma individual.

Um ponto altamente importante reside no fato de que **não incide ICMS (Imposto Sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços)** sobre as operações de compra e venda de imóveis próprios, conforme "Resposta à Consulta Tributária 17571/2018, de 25/06/2018", estando a atividade sujeita apenas ao ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), que na cidade de São Paulo tem alíquota de 3%.

Relevante também ressaltar que caso a empresa venha a contratar funcionários, na hipótese de enquadramento no Lucro Real, Lucro Presumido ou pessoa física, a mesma deverá pagar INSS Patronal no importe de 20% sobre o valor da folha de pagamento, situação à qual os optantes do Simples Nacional não estão sujeitos. Assim, uma empresa do Simples pagará a título de INSS apenas os valores retidos dos funcionários, enquanto as demais pagarão também 20% de INSS Patronal.

Em todos os casos, a empresa também deverá depositar 8% a título de FGTS, independente do seu regime tributário.

PESSOA FÍSICA

A primeira hipótese trata da realização das atividades sem a formalização da empresa, fazendo as operações pela pessoa física.

Inicialmente, cumpre ressaltar que as atividades de compra e venda de imóveis próprios, independente da quantidade, não dão causa à equiparação da pessoa física à pessoa jurídica. Tal situação apenas ocorre em casos de incorporação ou loteamento, e são situações nas quais se desconsidera a aplicação das regras vigentes às pessoas físicas e aplicam-se as regras da pessoa jurídica, mesmo que não haja empresa formalizada. Tal apontamento advém da consulta às perguntas realizadas à Receita Federal no tocante às pessoas físicas, mais especificamente a pergunta 234.

Assim, nota-se que não há qualquer impedimento à realização das operações na forma de pessoa física.

Uma vez vislumbrada a possibilidade, ressaltam-se as regras aplicáveis à tributação por esta modalidade, quais sejam:

- Tributação de Imposto de Renda na importância de:
  - 15% sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R$5.000.000,00 (Cinco Milhões de reais)
  - 17,5% sobre a parcela dos ganhos que exceder R$5.000.000,00 (Cinco Milhões de reais) e não ultrapassar R$10.000.000,00 (Dez Milhões de reais)
  - 20% sobre a parcela dos ganhos que exceder R$10.000.000,00 (Dez Milhões de reais) e não ultrapassar R$30.000.000,00 (Trinta Milhões de reais)
  - 22,5% sobre a parcela dos ganhos que exceder R$30.000.000,00 (Trinta Milhões de reais)
- Pagamento do imposto até o último dia útil do mês seguinte à venda do imóvel
- Apuração do ganho de capital por meio do sistema GCAP, com a possibilidade de dedução das despesas havidas com imóvel (Reforma, ITBI, etc...), exceto as ordinárias (Condomínio, IPTU, água, etc...)
- Aplicação dos fatores de redução conforme o tempo decorrido entre a aquisição e a venda do bem (Deve ser apurado individualmente em cada situação)

Dessa forma, se observa que o imposto é apurado sobre o ganho de capital, sendo certo que quanto menor o lucro, menor a tributação, e em caso de prejuízo não há a incidência de imposto.

Outras duas situações a serem pontuadas são:

- Caso haja a venda de imóveis com valor total igual ou inferior a R$35.000,00 (Trinta e Cinco mil reais) no mesmo mês, há isenção do imposto, independente de haver ou não ganho de capital (Artigo 22, II da Lei 9.250/95).
- Caso seja realizada a alienação do ÚNICO imóvel da pessoa física, por valor igual ou inferior a R$440.000,00 (Quatrocentos e Quarenta Mil reais), há isenção do imposto, independente de haver ou não ganho de capital, desde que não tenha sido realizada outra alienação nos últimos cinco anos (Artigo 23 da Lei 9.250/95).

No caso em análise, o cálculo do imposto seria:

(+) VALOR DA VENDA	R$	300.000,00
(-) VALOR DA COMPRA	R$	150.000,00
(-) ITBI (3% EM SÃO PAULO)	R$	4.500,00
(-) ESCRITURA E REGISTRO (COMPRA)	R$	4.000,00
(=) BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO	R$	141.500,00
(X) ALÍQUOTA GANHO DE CAPITAL		15%
(=) IMPOSTO A PAGAR	**R$**	**21.225,00**

*Valores meramente exemplificativos, pode haver variações.

EMPRESA SIMPLES NACIONAL

Apesar de conter o termo “Simples” em seu nome, iniciamos a análise dessa forma de tributação ressaltando a grande quantidade de pequenas regras que podem impactar na apuração de impostos por este regime.

Inicialmente, ressalta-se que as empresas que exploram a compra e venda de imóveis próprios são autorizadas a optar pelo regime do “Simples Nacional”. No entanto, situações como Incorporação, loteamento e aluguel de imóveis têm suas atividades proibidas pelos incisos XIV e XV do artigo 17 da Lei Complementar 123/06, que regulamenta o “Simples Nacional”.

Partindo para a tributação, a opção pelo Simples implica na apuração dos impostos por meio da aplicação das alíquotas progressivas conforme o faturamento. Assim, quanto mais alto o faturamento maior é a carga tributária, independentemente da existência ou não de lucro.

A principal vantagem do Simples Nacional reside no fato de todos os impostos encontrarem-se reunidos em uma única guia, o que facilita o pagamento e organização. No entanto, a progressividade das alíquotas implica na possibilidade de mudança de faixa tributária no decorrer do ano, uma vez que a definição se dá por meio da receita dos últimos 12 meses. Caso isso ocorra, deverá ser apurada a diferença a menor paga anteriormente, para que seja regularizada a situação.

No mais, para alcançar a alíquota efetiva mensal da empresa, deve-se usar a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{RBT12 X ALÍQUOTA - PD}}{\text{RBT12}}$$

Onde RBT12 significa “Receita Bruta dos Últimos 12 meses”, Alíquota significa a alíquota da faixa tributária em que o faturamento se encontra, e PD significa “Parcela Dedutora” da faixa tributária em que o faturamento se enquadra.

Tratando-se de atividade em questão, compra e venda de imóveis próprios, a empresa enquadrada no Simples Nacional será tributada conforme o anexo I do Simples Nacional, que é regido pela tabela abaixo:

Receita bruta em 12 meses	Alíquota	Dedução do valor a ser recolhido
Até R$ 180.000,00	4%	0
De R$ 180.000,01 a R$ 360.000,00	7,3%	R$ 5.940,00
De R$ 360.000,01 a R$ 720.000,00	9,5%	R$ 13.860,00
De R$ 720.000,01 a R$ 1.800.000,00	10,7%	R$ 22.500,00
De R$ 1.800.000,01 a R$ 3.600.000,00	14,3%	R$ 87.300,00
De R$ 3.600.000,01 a R$ 4.800.000,00	19%	R$ 378.000,00

Assim, utilizando o exemplo trazido para o presente estudo temos o seguinte cálculo. Ressalta-se que aqui será considerado que houve duas vendas de imóveis em 12 (doze) meses, sendo apenas uma no mês em que se pretende apurar o imposto, e que eventuais outras vendas anteriores poderiam impactar amplamente no cálculo, provocando alteração de faixas:

(+) RECEITA BRUTA 12 MESES	R$	600.000,00
(X) ALÍQUOTA FAIXA 2		9,50%
(=) TOTAL	R$	57.000,00
(-) PARCELA DEDUTORA FAIXA 2	R$	13.860,00
(=) TOTAL	R$	43.140,00
(÷) RECEITA BRUTA 12 MESES	R$	600.000,00
(=) ALÍQUOTA EFETIVA		**7,19%**
RECEITA DO MÊS	R$	300.000,00
ALÍQUOTA EFETIVA		7,19%
(=) IMPOSTO A PAGAR	**R$**	**21.570,00**

*Valores meramente exemplificativos, pode haver variações

Alterando um pouco o cenário e considerando que a empresa tenha vendido três imóveis no ano, nota-se um impacto considerável na carga tributária, qual seja:

(+) RECEITA BRUTA 12 MESES	R$	900.000,00
(X) ALÍQUOTA FAIXA 2		10,70%
(=) TOTAL	R$	96.300,00
(-) PARCELA DEDUTORA FAIXA 2	R$	22.500,00
(=) TOTAL	R$	73.800,00
(÷) RECEITA BRUTA 12 MESES	R$	900.000,00
(=) ALÍQUOTA EFETIVA		**8,20%**
RECEITA DO MÊS	R$	300.000,00
ALÍQUOTA EFETIVA		8,20%
(=) IMPOSTO A PAGAR	**R$**	**24.600,00**

*Valores meramente exemplificativos, pode haver variações

Alterando novamente o cenário para cinco imóveis vendidos no ano, teríamos:

(+) RECEITA BRUTA 12 MESES	R$	1.500.000,00
(X) ALÍQUOTA FAIXA 2		10,70%
(=) TOTAL	R$	160.500,00
(-) PARCELA DEDUTORA FAIXA 2	R$	22.500,00
(=) TOTAL	R$	138.000,00
(÷) RECEITA BRUTA 12 MESES	R$	1.500.000,00
(=) ALÍQUOTA EFETIVA		**9,20%**
RECEITA DO MÊS	R$	300.000,00
ALÍQUOTA EFETIVA		9,20%
(=) IMPOSTO A PAGAR	**R$**	**27.600,00**

*Valores meramente exemplificativos, pode haver variações

Portanto, nota-se que o "Simples Nacional" apresenta uma situação altamente variável da carga tributária, que pode contar com diferentes alíquotas. Com o mesmo faturamento de R$300.000,00 no mês, o exemplo acima trouxe três diferentes valores de imposto a depender da receita anual. Ressaltando sempre que como os impostos são apurados sobre o **faturamento,** tal incidência independe da existência de lucro na operação.

EMPRESA TRIBUTADA PELO "LUCRO REAL"

Saindo do Simples, passamos a analisar a forma de tributação pelo Lucro Real. Como o próprio nome sugere, trata-se da hipótese em que a tributação do IRPJ e CSLL incide diretamente sobre o lucro real obtido pela empresa, apurado contabilmente. Tal hipótese é indicada quando se observa que a empresa apresenta Lucro inferior à alíquota do Lucro Presumido, que será tratado mais abaixo, ou quando há prejuízo.

Trata-se de uma forma tributária mais complexa, pois exige que sejam realizados mensalmente todos os fechamentos e amarrações contábeis, a fim de que seja possível apurar os impostos incidentes sobre o Lucro Real. Nessa forma, todos os custos e despesas envolvidos são levados em conta, como aluguel do escritório, funcionários, e as demais despesas da empresa.

No tocante ao PIS e Cofins, no Lucro Real há a possibilidade de compensar eventuais créditos advindos de prestações de serviços tomadas, o que não é possível no Lucro Presumido, no entanto é importante ressaltar que esses dois impostos incidem sobre o **faturamento,** independente da existência ou não de lucro. Cabe apontar que a atividade em análise (Compra e Venda de Imóveis próprios), oferece poucas situações em que é possível se apropriar de créditos de PIS e Cofins.

A apuração envolve quatro impostos diferentes:

- IRPJ (Imposto de Renda), com alíquota de 15% sobre o lucro real, até o limite de R$20.000,00 (Vinte Mil reais) por mês, e acima do limite aplica-se alíquota de 25%
- CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido): 9% sobre o lucro real

- PIS (Programa de Integração Social): 1,65% sobre o faturamento, com a possibilidade de compensação de créditos.
- Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social): 7,6% sobre o faturamento, com a possibilidade de compensação de créditos

Aplicando ao caso em análise e considerando que a empresa tenha despesas em geral, como água, energia, aluguel do escritório e honorários contábeis na ordem de R$5.000,00 (Cinco Mil Reais) e que não haja créditos de PIS e Cofins, por conta da atividade, temos:

(+) VALOR DA VENDA (FATURAMENTO)	R$	300.000,00
(-) PIS	**R$**	**4.950,00**
(-) COFINS	**R$**	**22.800,00**
(-) VALOR DA COMPRA	R$	150.000,00
(-) ITBI (3% EM SÃO PAULO)	R$	4.500,00
(-) ESCRITURA E REGISTRO (COMPRA)	R$	4.000,00
(-) DESPESAS GERAIS	R$	5.000,00
(=) LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	**R$**	**108.750,00**
(X) ALÍQUOTA IRPJ 15%	R$	3.000,00
(X) ALÍQUOTA IRPJ 25%	R$	22.187,50
(X) ALÍQUOTA CSLL 9%	R$	9.787,50
(=) TOTAL DE IMPOSTOS	**R$**	**62.725,00**

*Valores meramente exemplificativos, pode haver variações

Assim, nota-se que, como a empresa contou com poucas despesas, seu lucro líquido se apresentou alto, no montante de 36,25% do faturamento, havendo uma alta incidência de impostos.

EMPRESA TRIBUTADA PELO “LUCRO PRESUMIDO”

Seguindo a mesma lógica do Lucro Real, o Lucro Presumido é o modelo de tributação em que os impostos incidem sobre uma presunção de lucro por atividade já tabelada pelo governo federal. No caso em tela, a atividade de compra e venda de imóveis próprios se encontra na regra geral, contando com presunção de lucro de 8% para efeitos de IRPJ e de 12% para efeitos de CSLL. Assim, apura-se o lucro presumido da atividade com base no faturamento, para então incidirem os impostos.

No que tange ao PIS e Cofins, a base de cálculo é o faturamento, assim como no Lucro Real, não sendo permitida a compensação de eventuais créditos, porém contando com alíquotas reduzidas.

Assim, os impostos incidentes são:

- IRPJ (Imposto de Renda), com alíquota de 15% sobre o lucro presumido (8% do faturamento), até o limite de R$20.000,00 (Vinte Mil reais) por mês, e acima do limite aplica-se alíquota de 25%

- CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido): 9% sobre o lucro presumido (12% do faturamento).
- PIS (Programa de Integração Social): 0,65% sobre o faturamento, sem a possibilidade de compensação de créditos.
- Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social): 3% sobre o faturamento, sem a possibilidade de compensação de créditos

Aplicando ao caso em análise temos:

(+) VALOR DA VENDA (FATURAMENTO)	R$	300.000,00
(-) PIS	**R$**	**1.950,00**
(-) COFINS	**R$**	**9.000,00**
(-) LUCRO PRESUMIDO PARA IRPJ (8%)	R$	24.000,00
(X) ALÍQUOTA IRPJ 15%	**R$**	**3.000,00**
(X) ALÍQUOTA IRPJ 25%	**R$**	**1.000,00**
(-) LUCRO PRESUMIDO PARA CSLL (12%)	R$	36.000,00
(X) ALÍQUOTA CSLL 9%	**R$**	**3.240,00**
(=) TOTAL DE IMPOSTOS	**R$**	**18.190,00**

*Valores meramente exemplificativos, pode haver variações

Assim, nota-se que nessa forma de tributação a empresa conta com menor incidência de impostos do que no Lucro Real, uma vez que o Lucro Presumido para ela (8% e 12%) é menor do que o Lucro Real do exemplo acima, resultando em uma base de cálculo menor para o imposto.

DESPESA COM HONORÁRIOS CONTÁBEIS

Trata-se de um ponto que foi destacado durante a conversa via e-mail. A questão dos honorários contábeis é altamente variável, uma vez que os valores dependem majoritariamente da quantidade de movimento que a empresa terá. De modo geral, as empresas tem um custo de abertura de aproximadamente um salário mínimo, entre valor de serviços e as taxas cobradas pela Jucesp (Junta Comercial do Estado de São Paulo), sendo essa uma despesa que não ocorrerá caso haja a opção pela realização das atividades pela pessoa física.

De modo geral, a tendência é que os honorários das empresas do Simples sejam mais baratos que os das empresas do Lucro Presumido, que por sua vez são mais baratos que os das empresas do Lucro Real, sendo que, normalmente o menor custo de todos se mostra o da forma de pessoa física. No entanto é necessário, antes de pensar em um valor de honorários, que sejam analisados quais serviços serão necessários e qual o volume de trabalho, situações com impacto direto no valor a ser cobrado.

CONCLUSÕES

Analisando o exposto acima, nota-se que a compra e venda de imóveis próprios representa uma atividade que conta com baixo custo operacional, uma vez que não depende de grande quantidade de maquinário ou de vários funcionários, haja vista que as negociações podem ser realizadas pelos próprios sócios. No mais, nota-se também que se trata de uma atividade cujo faturamento é alto por operação.

A soma dessas duas situações, alto faturamento e baixas despesas, aliada ao fato de os imóveis serem adquiridos em leilão com preços altamente descontados, faz com que a margem de lucro se torne alta, no exemplo estudado chegando próximo a 37%, o que demonstrou uma maior viabilidade pela opção do regime de apuração do Lucro Presumido, uma vez que, com o aumento do volume de negócios, as alíquotas do Simples Nacional tenderão a ser cada vez maiores, enquanto no Lucro Presumido elas se manterão constantes.

Por fim, é importante ressaltar que a empresa deverá ser periodicamente reanalisada em seu dia-a-dia, pois diferentes situações podem impactar na base de cálculo dos impostos. Assim, não é possível obter uma resposta fechada sobre qual seria o melhor sistema de tributação. No entanto, no caso em tela e utilizando o exemplo combinado para o estudo, a maior viabilidade demonstrou ser a opção pelo Lucro Presumido.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Andrade Filho, Edmar Oliveira – "Imposto de Renda das Empresas", 2018, Editora Atlas, 13ª Edição.

LEI Nº 9250/95, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9250.htm

PERGUNTA 234 IRPF, disponível em: http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaFisica/IRPF/2008/Perguntas/PFEquiparadaPJ.htm

Portal do Simples Nacional, disponível em http://www8.receita.fazenda.gov.br/SimplesNacional/

Resposta à Consulta Tributária 17571/2018, disponível em https://legislacao.fazenda.sp.gov.br/Paginas/RC17571_2018.aspx