



Empresa Imobiliária - descontos condicionais não integram a base dos tributos - Receita Federal

A diferença entre os descontos condicionais e incondicionais, segundo a Receita, é a seguinte:

“Os descontos incondicionais consideram-se parcelas redutoras do preço de vendas, quando constarem da nota fiscal de venda dos bens ou da fatura de serviços e não dependerem de evento posterior à emissão desses documentos; esses descontos não se incluem na receita bruta da pessoa jurídica vendedora e, do ponto de vista da pessoa jurídica adquirente dos bens ou serviços, constituem redutor do custo de aquisição, não configurando receita.”

Os descontos condicionais são aqueles que dependem de evento posterior à emissão da nota fiscal, usualmente, do pagamento da compra dentro de certo prazo, e configuram despesa financeira para o vendedor e receita financeira para o comprador.”

(Solução de Consulta COSIT nº 34, de 21 de novembro de 2013).

Pois bem, uma empresa, com ramo de atividade relativo à incorporação de empreendimentos imobiliários, sujeita ao regime de tributação do IRPJ e da CSLL com base no lucro presumido e que apura as contribuições para o PIS e a COFINS pelo regime cumulativo, com

adoção do regime de caixa, formulou consulta à Receita Federal com a intenção de esclarecer se os descontos condicionais integram a base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o Programa de Integração Social e para o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

Ao responder a consulta (Solução de Consulta nº 106 - COSIT, de 28 de setembro de 2020), a Receita destacou que como regra geral a base de cálculo do IRPJ e da CSLL com base no lucro presumido é a soma da aplicação de um percentual variável sobre a receita bruta deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, com o valor de todas as demais receitas e dos ganhos de capital. Quanto à Contribuição para o PIS/Pasep e à COFINS, a regra geral é que a base de cálculo é a receita bruta definida pelo art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, excluindo-se da receita bruta, para fins de determinação da base de cálculo, determinadas verbas, dentre as quais, os descontos incondicionais concedidos, nada mencionado sobre a exclusão dos descontos condicionais.

Como se verifica, as normas tributárias determinam a dedução, apenas dos descontos, incondicionais, que são parcela redutora do preço de venda.

Contudo, há lei específica para as pessoas jurídicas que exercem atividade imobiliária. De fato, o art. 30 da Lei nº 8.981, de 1995, especificou para estas pessoas jurídicas, que a receita bruta seria o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas e, assim, somente o total efetivamente recebido relativo às unidades imobiliárias vendidas se trataria de receita bruta.

Em vista disso, os valores dos descontos concedidos mesmo condicionalmente, como não representam valor efetivamente recebido pela venda das unidades imobiliárias, não devem integrar a receita bruta dessas pessoas jurídicas.

Por outro lado, no que se refere ao PIS e COFINS, a Receita esclareceu, que as receitas financeiras não compõem, em regra, a base de cálculo das contribuições em seus regimes cumulativos. A base de cálculo das contribuições em seus regimes cumulativos é formada pela receita bruta, que, para as pessoas jurídicas que exercem atividade imobiliária relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, é o montante efetivamente

recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas, nos termos do art. 30 da Lei nº 8.981, de 1995.

Com base nessas premissas, a Receita concluiu:

“...os valores dos descontos concedidos condicionalmente, não representando valor efetivamente recebido pela venda de unidades imobiliárias, não integram a receita bruta das pessoas jurídicas que exploram atividades imobiliárias de loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, para fins de apuração do IRPJ e da CSLL, com base no lucro presumido, e da Contribuição para o PIS/Pasep e da COFINS em seus regimes cumulativos.”

Fonte: Tributário nos Bastidores