MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

PROCESSO	**11516.722902/2013-30**
ACÓRDÃO	1002-004.528 – 1ª SEÇÃO/2ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	11 de setembro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	COTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2010

PERMUTA DE BENS IMÓVEIS. LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. RECEITA BRUTA. ART. 43 DO CTN.

A simples permuta, em que ocorre a troca de unidades imobiliárias, economicamente neutra, sem revelar acréscimo patrimonial nos termos do art. 43 do CTN, sem a aquisição da disponibilidade jurídica ou econômica de renda ou de proventos de qualquer natureza, não configura receita tributável da pessoa jurídica na sistemática do lucro presumido. O conceito legal de receita bruta imobiliária foi delimitado nos termos do art. 30 da Lei nº 8.981/95, e se restringe ao negócio de venda, que não se confunde com a neutralidade econômica do instituto da permuta.

RECEBIMENTO DE IMÓVEIS COMO PARTE DO PAGAMENTO. RECEBIMENTO COM DAÇÃO EM UNIDADES FUTURAS. INEXISTÊNCIA DE RECEITA.

O valor decorrente do recebimento de imóveis dados como parte do pagamento nas operações de permuta de imóveis não se enquadra no conceito de receita bruta, por não compreender o montante efetivamente recebido, mas tão somente mera substituição de ativos, devendo, portanto, ser excluída da base de cálculo presumida o valor do imóvel recebido nas operações de permuta, inclusive quando as operações envolvem a troca/recebimento de terreno com promessa de dação em pagamento de unidades imobiliárias a construir.

LANÇAMENTO DECORRENTE.

Aplica-se à tributação reflexa idêntica solução dada ao lançamento principal, do IRPJ, em face da estreita relação da causa e efeito. CSLL. PIS. COFINS.

DOCUMENTO VALIDADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Andréa Viana Arrais Egypto – Relator

Assinado Digitalmente

Ailton Neves da Silva – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Andréa Viana Arrais Egypto, Leonardo de Andrade Couto (substituto integral), Maria Angelica Echer Ferreira Feijó, Rafael Taranto Malheiros (substituto integral), Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri, Ailton Neves da Silva (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário interposto contra decisão proferida pela DRJ que julgou a impugnação improcedente e manteve o crédito tributário exigido.

O presente processo decorre de autos de infração relativos ao IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, concernente ao ano calendário 2010, sob apuração do lucro presumido, configurado pelo recebimento de bens imóveis, transacionados como permuta, como pagamento pela venda de unidades imobiliárias construídas ou a construir, reconhecidos como omissão de receitas da atividade pela autoridade fiscal.

De acordo com o TERMO DE VERIFICAÇÃO FISCAL (fls. 407/436), as operações de permuta estão sujeitas às mesmas disposições relativas à compra e venda. Assevera que a irregularidade cometida pela empresa foi deixar, no ano-calendário de 2010, de oferecer a receita bruta tanto os valores das unidades recebidas por permuta na venda de unidades imobiliárias construídas, como os valores dos direitos sobre os terrenos que foram permutados por unidades imobiliárias a construir. A legislação tributária dá o mesmo tratamento para os dois casos, ou seja, o valor recebido na venda de todas as unidades construídas pela construtora integra a receita bruta desta na data da realização do contrato ou do negócio.

DOCUMENTO VALIDADO

Original

A Impugnação (fls. 441/454), conforme resumida no Relatório da DRJ dispõe o seguinte:

> A base de cálculo do Imposto de Renda- é a receita bruta proveniente da VENDA DE BENS E SERVIÇOS. Repetindo, Permuta NÃO É.VENDA, se não é venda, NÃO INTEGRA A RECEITA BRUTA, e se não integra a receita bruta, NÃO HÁ HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA DO IMPOSTO DE RENDA, NEM DOS DEMAIS TRIBUTOS FEDERAIS REFLEXOS. Tributar como renda, ou faturamento o .que não o é constitui flagrante invasão no patrimônio do contribuinte, reduzindo-se em confisco, constitucionalmente vedado!
>
> Refere-se simplesmente a caso de NÃO INCIDÊNCIA tributária! A permuta não é venda, portanto não se subsume à hipótese de incidência 'prescrita na norma tributária. Não é aspecto material, tampouco espacial ou temporal;, que venha a configurar o fato gerador do Imposto de Renda. E apenas um fato jurídico regido pelo Código Civil. Nada mais além disso.
>
> Neste contexto, questiona o disposto pela Solução de Divergência nº 7/2010 – COSIT, acusando-a de afronta ao CTN (art. 110) ao exceder seu alcance legal, e apresenta precedentes
>
> jurisprudenciais que corroboram sua interpretação quanto à situação em litígio.
>
> Em seguida, questiona a tributação, realizada pela fiscalização, de operações de permuta de terreno por percentual de área construída, dado que seria uma "permuta que se consolidará em momento futuro", sequer satisfazendo a hipótese de incidência dos tributos.
>
> Neste ponto, sustenta o afastamento de se considerar a operação como receita por ser uma **aquisição de imóvel** que será paga por meio de imóvel a construir.
>
> Por fim, desenvolve como inconstitucional a interpretação da administração tributária com relação à tributação de permutas, e intenta o tratamento análogo à tributação da venda de veículos automotores por intermédio de operação de consignação.

A 20ª TURMA DA DRJ08 julgou improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário exigido, nos termos do Acórdão nº 108-005.697 (fls. 484/491), a seguir ementado:

> **ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA – IRPJ**
>
> Ano-calendário: 2010
>
> LUCRO PRESUMIDO. PERMUTA. INCIDÊNCIA.
>
> Na operação de permuta de imóveis com ou sem recebimento de torna, realizada por pessoa jurídica que apura o imposto sobre a renda com base no lucro

DOCUMENTO VALIDADO

Original

> presumido, dedicada a atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, constituem receita bruta tanto o valor do imóvel recebido em permuta quanto o montante recebido a título de torna.

A empresa contribuinte foi cientificada da decisão da DRJ em 27/11/2020 (fl. 495) e em 15/12/2020 apresentou Recurso Voluntário (fls. 498/518), onde traz os argumentos dispostos na impugnação relacionados à consideração como receita bruta apenas o montante efetivamente recebido relativo às unidades imobiliárias vendidas; ao fato de que a permuta não configura venda; não constitui a hipótese de incidência o fato de a empresa receber terrenos sobre os quais incorporará determinado empreendimento, e somente ao final pagará ao antigo proprietário por meio de percentual sobre a área construída. Pleiteia pela insubsistência do lançamento.

É o Relatório.

VOTO

Conselheiro **Andréa Viana Arrais Egypto**, Relator

Juízo de admissibilidade

Os Recursos Voluntários foram apresentados dentro do prazo legal e atendem aos requisitos de admissibilidade, portanto, dele tomo conhecimento.

Mérito

A principal questão posta em julgamento diz respeito à tributação, sob a sistemática do Lucro Presumido, do valor de imóveis recebidos em operações de permuta realizadas pela empresa no ano de 2010.

A Fiscalização afirma a existência de omissão de receita sobre o montante dos valores das unidades recebidas por permuta na venda de unidades imobiliárias construídas, bem como sobre os valores dos direitos sobre os terrenos que foram permutados por unidades imobiliárias a construir.

A Recorrente se insurge contra a exigência fiscal e assevera acerca da não configuração do fato gerador do tributo.

Conforme é cediço, o regime de tributação do Lucro Presumido é um método de apuração simplificada, por trazer praticidade ao contribuinte quando da apuração do Lucro

DOCUMENTO VALIDADO

Original

através de uma ficção jurídica na apuração da base de cálculo tributável. Entretanto, essa simplificação na forma de apuração não afasta os conceitos gerais insculpidos na legislação tributária relativos aos fatos jurídicos tributados pelo IRPJ e pela CSLL.

No caso de permuta, em que ocorre a troca de unidades imobiliárias, economicamente neutras, sem revelar acréscimo patrimonial nos termos do art. 43 do CTN, sem a aquisição da disponibilidade jurídica ou econômica de renda ou de proventos de qualquer natureza, a tributação pelo lucro presumido extrapola os princípios concernentes à tributação da pessoa jurídica.

Especificamente no caso da atividade imobiliária, o legislador – em respeito ao princípio da capacidade contributiva – delimitou a receita bruta imobiliária, nos termos do artigo 30 da Lei nº 8.981/95:

> Art. 30. As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas.

Da mesma forma, o conceito de receita bruta imobiliária encontra-se estabelecido no art. 227 do RIR/99. Assim, qualquer exigência tributária deve incidir sobre valores efetivamente recebidos que exprimam receita decorrente da transação imobiliária e isso não acontece quando ocorre a permuta.

De fato, quando o artigo 30 da Lei nº 8.981/95 fala em "montante efetivamente recebido" e "unidades imobiliárias vendidas" ela considera como receita bruta o produto dessas vendas e não a simples troca de uma unidade imobiliária por outra. Até porque, não teria sentido tributar a permuta e, posteriormente, tributar a venda desse imóvel.

Nesse sentido, dispôs o Acórdão nº 1201-006.812 que "ante tal cenário, entendo como perfeitamente razoável com o sistema tributário vigente e até com a lógica econômica que a tributação do bem permutado somente se dê com a alienação daquele bem (ou do bem decorrente daquele bem no caso de uma edificação) para um terceiro, momento no qual não haverá inclusive necessidade de uma avaliação subjetiva do bem, visto que haverá um preço perfeitamente identificável em uma transação com terceiro".

Destaca-se a seguir decisão da 1ª Turma da CSRF, proferida no Acórdão nº 9101-005.204, julgada sob o regime do art. 19-E da Lei nº 10.522/2002, cuja ementa se transcreve a seguir:

> PERMUTA DE BENS IMÓVEIS. LUCRO PRESUMIDO. TRIBUTAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE LEGAL. CONTRARIEDADE AO CONCEITO DE RECEITA BRUTA IMOBILIÁRIA. DEFORMAÇÃO DE INSTITUTOS DE DIREITO CIVIL. EXPRESSÃO DE NEUTRALIDADE. CONFLITO COM O CONTEÚDO DO ART. 43 DO CTN.

DOCUMENTO VALIDADO

> A tributação de operações de permuta, sem torna, por meio do regime do Lucro Presumido tem fundamentação primordial no conteúdo fictício da norma que determina a sua base de cálculo, acabando por alcançar indevidamente evento que não expressa qualquer rendimento, provento ou acréscimo patrimonial.
>
> O conceito legal de receita bruta imobiliária, veiculado pelo art. 30 da Lei nº 8.981/95, expressamente remete e delimita seu alcance ao negócio de venda, que não se confunde com o instituto da permuta.
>
> Permuta e venda são institutos de Direito Civil distintos, ainda que o Legislador de 2002 tenha, tecnicamente, optado por aplainar e coincidir sua regulamentação, exclusivamente no âmbito das relações privadas. A desconsideração da individualidade e da distinção entre tais institutos, por meio de uma equiparação total, para fins de incidência tributária, desrespeita as limitações contidas nos arts. 109 e 110 do CTN.
>
> Sendo a legítima permuta um negócio de expressão econômica e patrimonial absolutamente neutra, a determinação da tributação do valor do bem recebido na troca efetuada contraria e colide com o conteúdo do art. 43 do CTN.
>
> (Processo nº 11080.001020/2005-94; Acórdão nº 9101-005.204; Sessão de 10/11/2020; Conselheiro Redator Designado Caio Cesar Nader Quintella).

Com efeito, os Tribunais Regionais Federais vêm proferindo decisões no sentido de entender que a permuta e dação de imóveis não se enquadram no conceito de receita bruta. Vejamos a seguir a interpretação dada pelo TRF da 3ª Região nos referidos acórdãos:

> E M E N T A PROCESSUAL CIVIL TRIBUTÁRIO. PERMUTA E DAÇÃO IMOVEL. INCIDÊNCIA IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.AFASTADA. APELAÇÃO IMPROVIDA. - A receita bruta (para fins de fato gerador dos referidos tributos) são os recursos oriundos da venda de produtos e prestação de serviços, de acordo com o objeto social da empresa, de modo que a permuta de imóveis não se enquadra em tal conceito, não atendendo ao disposto na legislação pertinente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718/98; ao art. 25 da Lei 9.430/96 e o art. 30 da Lei 8.981/95), devendo ser afastado o Parecer Normativo COSIT nº 09, de 04.09.2014. Precedente. - No tocante à restituição, os valores indevidamente recolhidos a tal título, deverão ser atualizados pelos juros da taxa SELIC desde os pagamentos indevidos, nos termos do art. 39, §4º, da Lei 9.250/95, observando-se ainda o disposto no art. 170-A do CTN. - Em relação aos honorários advocatícios, em razão do não provimento do recurso de apelação, de rigor a aplicação da regra do § 11 do artigo 85 do CPC/2015, pelo que determino, a título de sucumbência recursal, a majoração dos honorários advocatícios em 1%, sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 3º, I. - Apelação não provida. (TRF - TERCEIRA REGIÃO 4ª Turma; 5010440-65.2020.4.03.6105; Desembargadora Federal MONICA AUTRAN MACHADO NOBRE; DJEN DATA: 06/12/2022)

DOCUMENTO VALIDADO

Original

DOCUMENTO VALIDADO

E M E N T A TRIBUTÁRIO. EMPRESA QUE ATUA NO RAMO DE INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. AQUISIÇÃO DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO MEDIANTE PROMESSA DE ENTREGA DE FUTURAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS. DAÇÃO EM PAGAMENTO. SIMILARIDADE À TROCA OU PERMUTA DE IMÓVEIS. OPERAÇÕES QUE CONSUBSTANCIAM SUBSTITUIÇÃO DE ATIVOS. AFASTAMENTO DO TRIBUTAÇÃO PELO IRPJ, CSLL, PIS E COFINS. 1. A presente ação foi ajuizada com o intuito de obter provimento jurisdicional que reconheça o direito de não se sujeitar à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre o valor dos bens imóveis permutados, bem como a declaração do direito à restituição/compensação dos valores cobrados indevidamente pela Autoridade Coatora nos últimos 5 anos, devidamente atualizados pela SELIC, respeitada a prescrição quinquenal. 2. De acordo com a exordial, a impetrante é empresa que tem por objeto a exploração de atividades imobiliárias relativas a incorporação imobiliária, loteamento de terrenos e construção de prédios destinados à venda, sujeita à apuração do IRPJ e da CSLL pelo lucro presumido e do PIS e COFINS pelo regime cumulativo. Relata também, em síntese, que realiza operações de permuta de imóveis quando adquire terrenos para a construção de empreendimentos imobiliários, dando em troca futuras unidades imobiliárias. 3. A inicial foi instruída com escrituras de confissão de dívida com promessa de dação em pagamento, bem como com escrituras de dação em pagamento, documentos estes relativos a unidades autônomas de empreendimentos imobiliários. 4. O contribuinte acostou aos autos também DCTFs, bem como planilhas e guias DARFs, com o objetivo de demonstrar a inclusão indevida destes valores no montante da tributação relativa ao empreendimento Naturale Sport Acqua Life, concernente a quatro por cento da receita bruta, na forma do art. 4º da Lei 10.931/2004 (Regime Especial de Tributação - RET). 5. O feito está adequadamente instruído, estando igualmente demonstrada a exigência concreta de tributação pelo Fisco, de modo que devem ser afastadas as alegações apresentadas em sede preliminar no apelo da União. 6. De acordo com o art. 30 da Lei 8.981/1995, as pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas. 7. Por outro lado, nos termos do item 2.1.1 da IN RFB 107/1988, que dispõe sobre os procedimentos a serem adotados na determinação do lucro real das pessoas jurídicas e do lucro imobiliário das pessoas físicas, nas permutas de bens imóveis, no caso de permuta sem pagamento de torna, as permutantes não terão resultado a apurar, uma vez que cada pessoa jurídica atribuirá ao bem que receber o mesmo valor contábil do bem baixado em sua escrituração. 8. De acordo com o item 4 (Seção III) da referida instrução normativa, o mesmo entendimento é aplicável às operações quitadas de compra e venda de terreno seguidas de confissão de dívida e promessa de dação, em pagamento, de unidade

DOCUMENTO VALIDADO

> imobiliária construída ou a construir, desde que observadas as condições nele elencadas. 9. A hipótese dos autos amolda-se a essa disposição, pois se trata de empresa que atua na área de incorporação de empreendimentos imobiliários, por vezes adquirindo terrenos e oferecendo como parte do pagamento a promessa de entrega de unidades autônomas. 10. Cumpre observar que a impetrante não é optante do lucro real, mas do lucro presumido e, de modo específico em determinados empreendimentos, do Regime Especial de Tributação - RET. 11. Embora inexista norma legal que permita o afastamento da tributação no caso concreto, impende observar que o Superior Tribunal de Justiça possui sólido entendimento no sentido de que não há incidência de PIS/COFINS e de IRPJ/CSSL sobre operações de permuta de imóveis, ainda que contribuintes sujeitos ao recolhimento tributário no regime do lucro presumido, pois não se aufere, na hipótese, lucro ou receita (AgInt no REsp n. 1.945.182/SC, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 15/3/2022, DJe de 1/4/2022). 12. Aquela Corte Superior, inclusive, já firmou orientação no mesmo sentido ao interpretar o disposto no art. 30 da Lei 8.981/1995. Precedente. 11. Inobstante as escrituras acostadas ao feito não tenham sido nominadas como permuta, mas como confissão de dívida e/ou dação em pagamento, há similaridade de situações com a troca ou permuta, pois as transações relatadas nestes autos consubstanciam, em última análise, uma substituição de ativos (terreno por unidade autônoma), de forma a não resultar em ingresso financeiro. 12. A tributação deve ser afastada apenas no limite em que se caracterize como mera troca de ativos, de forma que, em identificando a existência da chamada torna nessa operação, ou então hipótese de revenda do imóvel permutado, o Fisco está autorizado a efetuar a respectiva tributação. Precedente do TRF3. 13. Os parâmetros da compensação foram observados pela sentença. Cabe apenas deixar assente que, consoante entendimento pacificado no âmbito desta Terceira Turma, em exegese da Súmula 461 do STJ, revela-se descabida a pretensão de restituição em espécie na via administrativa. 14. Remessa oficial e apelação da União parcialmente providas. (TRF - TERCEIRA REGIÃO; Acórdão 5009144-57.2019.4.03.6100; Desembargadora Federal CONSUELO YATSUDA MOROMIZATO YOSHIDA; DJEN DATA: 02/12/2022 .)

No mesmo sentido a decisão proferida pelo TRF da 4ª Região, no âmbito da APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA Nº 5000704-14.2017.4.04.7200/SC (RELATOR ROGER RAUPP RIOS), cujo trechos do voto se transcreve a seguir:

> Controverte-se no presente mandado de segurança acerca da existência de relação jurídico-tributária a ensejar a incidência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre operações de permuta de imóveis realizadas pela empresa impetrante.
>
> [...]

Fundamental, como se vê, a definição de receita bruta para fins de apuração da base de cálculo de tais tributos. Especificamente no que diz respeito às pessoas jurídicas que explorem atividades relacionadas à comercialização de bens imóveis, assim dispõe o artigo 30 da Lei n.º 8.981/95 (grifei):

Art. 30. *As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda,* ***deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas****.*

Assim, a base de cálculo do IRPJ e CSLL, para as pessoas jurídicas que exploram atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados a venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, **optantes pelo lucro presumido**, é determinada através de percentuais fixados em lei, de 8% e 12%, respectivamente, sobre a receita bruta auferida nos casos de atividade imobiliária (Lei n.º 9.249/95, artigos 15 e 20). Já a receita bruta desta atividade compreende o montante efetivamente recebido relativo às unidades imobiliárias vendidas (Lei n.º 8.981/95, artigo 30).

Prosseguindo, releva esclarecer que se considera **permuta** toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, ainda que ocorra, por parte de um dos contratantes, o pagamento da parcela complementar em, dinheiro, denominada '**torna**'.

Nesse cenário, a Receita Federal do Brasil tem adotado o entendimento constante do Parecer Normativo COSIT n.º 9/2014, lastreado no artigo 533 do Código Civil Brasileiro, equiparando os procedimentos de permuta de bens imóveis a duas operações simultâneas de compra e venda e, assim, considerando que o ingresso de bens imóveis em operações de permuta, com ou sem 'torna', constitui receita bruta e sujeita-se, portanto, à tributação.

Entendo, contudo, que a mera previsão de aplicação das disposições de compra e venda à permuta/troca pela legislação civil não se mostra suficiente a ensejar que nos negócios jurídicos de permuta, **sem torna**, ou seja, **sem complemento em dinheiro**, haja receita para fins de tributação.

Na realidade, na operação de permuta haverá apenas uma **substituição de ativos**, o que evidentemente de modo algum caracteriza o conceito de receita, na medida em que nem todo o ingresso no patrimônio da pessoa jurídica se amolda a esse conceito.

Vale ressaltar que, ao se falar em receita, pressupõe-se o recebimento de dinheiro, de maneira definitiva, em razão da celebração de negócio jurídico.

Portanto, somente **a torna** eventualmente recebida nas operações de permuta deve ser oferecida à tributação do IRPJ pelas empresas optantes pelo lucro presumido respeitando-se o princípio da capacidade contributiva, na medida

DOCUMENTO VALIDADO

em que não há ingresso financeiro na operação de permuta, ou melhor, há apenas uma troca de ativos.

Neste sentido, aliás, é o entendimento já consolidado no âmbito deste Regional, consoante precedentes que passo a colacionar:

TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IRPJ. CSLL. PIS E COFINS. PERMUTA DE IMÓVEIS. INEXIGIBILIDADE. O valor decorrente do recebimento de imóveis dados como parte do pagamento nas operações de permuta de imóveis não se enquadra no conceito de receita bruta. Não há justificativa para a inclusão destes valores na base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Somente a torna eventualmente recebida nas operações de permuta deve ser oferecida à tributação do IRPJ, pelas empresas optantes pelo lucro presumido. (TRF4 5010221-77.2016.404.7200, PRIMEIRA TURMA, Relator JORGE ANTONIO MAURIQUE, juntado aos autos em 12/05/2017)

TRIBUTÁRIO. IRPJ. CSLL, PIS e COFINS. PERMUTA. COMPRA E VENDA. RECEITA BRUTA. Não se aplica à permuta de imóveis os institutos da compra e venda, não se trata de duas operações distintas de compra e venda. Não integram o conceito de receita bruta, o valor dos imóveis de menor valor recebidos como parte do pagamento sendo considerado permuta de unidades imobiliárias, não compondo, assim, a base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Do ponto de vista tributário não se pode inferir ganho para qualquer das partes quando a troca é equilibrada, sem volta (torna). Na operação de permuta haverá apenas uma substituição de ativos, o que evidentemente de modo algum caracteriza o conceito de receita, na medida em que nem todo o ingresso no patrimônio da pessoa jurídica se amolda a esse conceito. (TRF4, AC 5010698-13.2015.404.7208, PRIMEIRA TURMA, Relatora MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE, juntado aos autos em 08/07/2016)

TRIBUTÁRIO. mandado de segurança. PERMUTA. IRPJ. CSLL. PIS E COFINS. INEXIGIBILIDADE DE TRIBUTOS. RECEITA BRUTA. 1. As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante, em bens ou dinheiro, recebido em pagamento, relativo às unidades imobiliárias vendidas. 2. Na hipótese de permuta de unidades imobiliárias, o valor dos bens recebidos na troca não integra a base de cálculo do IRPJ, ainda que o contribuinte tenha feito a opção pelo lucro presumido. A alienação desses bens constitui nova operação de venda. 3. Somente a torna eventualmente recebida nas operações de permuta deve ser oferecida à tributação do IRPJ, pelas empresas optantes pelo lucro presumido, respeitando-se o princípio da capacidade contributiva, na medida em que não há ingresso financeiro na operação de permuta, ou melhor, há apenas uma troca de ativos. (TRF4 5020066-89.2014.404.7205, PRIMEIRA TURMA, Relator AMAURY CHAVES DE ATHAYDE, juntado aos autos em 04/07/2016)

DOCUMENTO VALIDADO

> Em suma, não há falar em violação à sistemática da tributação do lucro presumido, na medida em que tal está sendo rigorosamente observada, consoante acima explanado. O que ocorre, por outro lado, é que não se amolda ao conceito de receita bruta a mera substituição de ativos que ocorre nas operações de permuta em que não há a compensação financeira conhecida por 'torna'. Não se cogita, de outro lado, de ofensa ao disposto no artigo 533 do Código Civil, porquanto não se está com o entendimento ora adotado afirmando que não se aplique às trocas ou permutas as disposições que regulamentam os procedimentos de compra e venda, mas tão-somente se afirma que tal aplicação não é suficiente para gerar, no campo da tributação, os efeitos que a Receita Federal pretende aplicar, porquanto não há autorização para que, uma vez mais, se considere receita bruta aquilo que é, em verdade, mera substituição de ativos.

Ressalte-se, ainda, que o Superior Tribunal de Justiça já tem interpretação consolidada acerca da matéria. Vejamos as ementas dos julgados adiante transcritas:

> TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. TROCA DE IMÓVEIS. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE LUCRO DA EMPRESA. IMPOSSIBILIDADE DE EQUIPARAÇÃO COM A COMPRA E VENDA. ESFERA TRIBUTÁRIA. EXEGESE CORRETA DO TRIBUNAL DE ORIGEM. FALTA PARCIAL DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ART. 1.022, II, DO CPC.
>
> 1. A parte recorrente sustenta que o art. 1.022, II, do CPC foi violado, mas deixa de apontar, de forma clara, o vício em que teria incorrido o acórdão impugnado. Assim, é inviável o conhecimento do Recurso Especial nesse ponto, ante o óbice da Súmula 284/STF.
>
> 2. A indicada afronta ao art. 521 do CCom; aos arts. 2º e 3º da Lei 9.718/1998; aos arts. 224, 518 e 519 do Decreto 3.000/1999 não pode ser analisada, pois o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre esses dispositivos legais. O Superior Tribunal de Justiça entende ser inviável o conhecimento do Recurso Especial quando os artigos tidos por violados não foram apreciados pelo Tribunal a quo, a despeito da oposição de Embargos de Declaração, haja vista a ausência do requisito do prequestionamento. Incide, na espécie, a Súmula 211/STJ.
>
> 3. A Corte a quo interpretou corretamente o art. 533 do CC, porquanto o contrato de troca ou permuta não deverá ser equiparado na esfera tributária ao contrato de compra e venda, pois não haverá, na maioria das vezes, auferimento de receita, faturamento ou lucro na troca. Nesse sentido a lição do professor Roque Antônio Carrazza, em seu livro Imposto sobre a Renda, ed. Malheiros, 2ª edição, pag.45, para quem "renda e proventos de qualquer natureza são os acréscimos patrimoniais líquidos ocorridos entre duas datas legalmente predeterminadas."

DOCUMENTO VALIDADO

4. O dispositivo em comento apenas salienta que as disposições legais referentes à compra e venda se aplicam no que forem compatíveis com a troca no âmbito civil, definindo suas regras gerais.

5. Recurso Especial parcialmente conhecido, e, nessa parte, não provido.

(REsp n. 1.733.560/SC, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/5/2018, DJe de 21/11/2018.).

RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. IRPJ E CSLL APURADOS PELO LUCRO PRESUMIDO, PIS/PASEP E COFINS. PESSOAS JURÍDICAS QUE EXPLOREM ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. PERMUTA DE IMÓVEIS. VALOR QUE NÃO CONSTITUI RECEITA. ART. 30, DA LEI N. 8.981/95.

1. A questão que se coloca é a correta interpretação do disposto no art. 30, da Lei n. 8.981/95: "Art. 30. As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas". Nesta Casa, se considera que o montante efetivamente recebido não compreende o valor dos imóveis dados em permuta, mas apenas o pagamento da parcela complementar em dinheiro, denominada "torna". Assim os precedentes: AgInt no REsp. n. 1.796.877 - SC, Segunda Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, julgado em 05.12.2019; AgInt no REsp 1.754.618/SC, Segunda Turma, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 15/10/2019; REsp. n. 1.733.560-SC, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 17.5.2018; AgInt no REsp. n. 1.846.712 - SC, Segunda Turma, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 06.05.2020.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.758.483/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 2/3/2021, DJe de 9/3/2021).

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRPJ E CSLL. PIS E COFINS. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. PERMUTA DE IMÓVEIS. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE AUFERIMENTO DE RECEITA, FATURAMENTO OU LUCRO.

1. Esta Corte de Justiça possui o entendimento de que não há incidência de PIS/COFINS e de IRPJ/CSSL sobre operações de permuta de imóveis, ainda que contribuintes sujeitos ao recolhimento tributário no regime do lucro presumido, pois não se aufere, na hipótese, lucro ou receita.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1945182 - SC - 2021/0191782-0, julgado em 15 de março de 2022)

DOCUMENTO VALIDADO

Nesse contexto, a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) incluiu na lista de dispensa de contestar ou recorrer as demandas que tratem da inexistência de receita ou lucro tributável nas permutas imobiliárias, por empresas optantes pela sistemática do lucro presumido conforme se destaca do Despacho PGFN nº 167/2022:

> Aprovo, para os fins do art. 19-A, caput e inciso III, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, o PARECER PGFN/CRJ/COJUD SEI N° 8694/2021/ME (SEI nº 16442676), com as retificações propostas pela Nota SEI nº 1/2022/REDLIT/COJUD/CRJ/PGAJUD/PGFN-ME (SEI nº 23697123) que conclui o seguinte: "12. Ante o exposto, considerando a pacificação da jurisprudência no STJ e a consequente inviabilidade de reversão do entendimento desfavorável à União, a hipótese ora apreciada enquadra-se na previsão do art. 2º, inciso VII, da Portaria PGFN nº 502, de 2016, e art. 19, inciso VI, da Lei nº 10.522, de 2002, que dispensa a apresentação de contestação, o oferecimento de contrarrazões, a interposição de recursos, bem como a desistência dos já interpostos, em tema sobre o qual exista jurisprudência consolidada do STF em matéria constitucional ou de Tribunais Superiores em matéria infraconstitucional, em sentido desfavorável à Fazenda Nacional. 13. Propõe-se, assim, a inclusão do tema nos itens 1.12-CSLL, alínea "f"; 1.22-Imposto de Renda, alínea "ae"; e 1.31-PIS/COFINS, DOCUMENTO VALIDADO alínea "x", da lista relativa ao art. 2º, inciso VII, da Portaria PGFN nº 502, de 2016, nos seguintes termos: alínea) Base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Empresas do ramo imobiliário que apuram seus tributos pela sistemática do lucro presumido. Contrato de permuta, sem parcela complementar. Resumo: **O contrato de troca ou permuta não deve ser equiparado, na esfera tributária, ao contrato de compra e venda, pois não haverá, em regra, auferimento de receita, faturamento ou lucro na troca. O art. 533 do Código Civil apenas ressalta que as disposições legais referentes à compra e venda se aplicam, no que forem compatíveis, com a troca no âmbito civil, definindo suas regras gerais. Como corolário, não havendo comprovação documental em sentido contrário, nem parcela complementar, o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado receita, faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS apurados pelas empresas optantes pelo lucro presumido.**
>
> Precedentes: REsp nº 1.733.560/SC, AgInt no REsp nº 1.758.483/SC, AgInt no REsp 1.796.877/SC, AgInt no AgInt no REsp nº 1.639.798/RS, AgInt no REsp 1.737.467/SC, AgInt no REsp 1.800.971/SC, AgInt no REsp nº REsp 1.868.026/PB, REsp nº 1.754.618/SC, REsp nº 1.798.211/RS, REsp nº 1.801.839/RS, REsp nº 1.850.377/SC, REsp nº 1.737.790/RS e REsp nº 1.738.667/SC. Data de início da vigência da dispensa: 08/04/2022. Referência: Parecer SEI nº 8.694/2021/ME. "Encaminhe-se à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para ciência, consoante sugerido. Outrossim, restitua-se à Procuradoria-Geral Adjunta de

DOCUMENTO VALIDADO

> Consultoria e Estratégia da Representação Judicial para adoção das providências pertinentes, em especial, aquelas apontadas no item 15 do PARECER PGFN/CRJ/COJUD SEI N° 8694/2021/ME (SEI nº 16442676). (Grifou-se).

A própria Receita Federal já reconhece que "o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado receita, faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ apurado pelas empresas optantes pelo lucro presumido". Vejamos:

> Solução de Consulta COSIT 180/2024 24/06/2024
>
> LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. PERMUTA. TORNA.
>
> Na apuração da base de cálculo do IRPJ com base no lucro presumido, não havendo comprovação documental em sentido contrário, nem parcela complementar, o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado receita, faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ apurado pelas empresas optantes pelo lucro presumido. A parcela complementar recebida na operação de permuta de imóveis é receita e deve ser oferecida à tributação por ocasião da referida transação.
>
> A dispensa de contestar e recorrer estabelecida pelo Parecer PGFN/CRJ/COJUD SEI N° 8694/2021/ME, com as retificações propostas pela Nota SEI nº 1/2022/REDLIT/COJUD/CRJ/PGAJUD/PGFN-ME, aprovado pelo Despacho nº 167/PGFN-ME, de 2022, tem efeitos a partir de 8 de abril de 2022 e vincula a RFB, a partir dessa data, para fins de impedimento na execução de atos de lançamento e cobrança de créditos tributários, inclusive para fins de revisão de ofício do lançamento e de repetição de indébito, mesmo que relativos a fatos geradores anteriores à produção de efeitos desta vinculação.

Dessa forma, o valor decorrente do recebimento de imóveis dados como parte do pagamento nas operações de permuta não se enquadra no conceito de receita bruta, por não compreender o montante efetivamente recebido, mas tão somente mera substituição de ativos, devendo, portanto, ser excluída da base de cálculo presumida o valor do imóvel recebido nas operações de permuta, inclusive quando envolvam a troca/recebimento de terreno com promessa de dação em pagamento de unidades imobiliárias a construir.

Assim, entendo pela insubsistência do lançamento.

Conclusão

Ante o exposto, voto por CONHECER do Recurso Voluntário e DAR-LHE PROVIMENTO.

DOCUMENTO VALIDADO

Assinado Digitalmente

Andréa Viana Arrais Egypto

DOCUMENTO VALIDADO