

Capítulo III - Equiparações da Pessoa Física 2018

Equiparação da Pessoa Física à Pessoa Jurídica

001 Quais as hipóteses em que a pessoa física é equiparada à pessoa jurídica?

Para os efeitos do imposto de renda, as pessoas físicas caracterizadas como empresa individual estão equiparadas à pessoa jurídica.

A legislação do imposto de renda caracteriza como empresa individual a pessoa física que:

- a) em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiro de bens ou serviços, quer se encontrem regularmente inscritas ou não junto ao órgão do Registro de Comércio ou Registro Civil;
- b) promoverem a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos.

| | |
|-------------|--|
| Veja ainda: | Atividades que não ensejam equiparação: Pergunta 002 deste capítulo. |
| Normativo: | RIR/1999, art. 150, § 1º, incisos I a III. |

002 Quais as atividades exercidas por pessoas físicas que não ensejam a sua equiparação à pessoa jurídica?

Não se caracterizam como empresa individual, ainda que, por exigência legal ou contratual, encontrem-se cadastradas no CNPJ ou tenham seus atos constitutivos registrados em Cartório ou Junta Comercial, entre outras:

- a) as pessoas físicas que, individualmente, exerçam profissões ou explorem atividades sem vínculo empregatício, prestando serviços profissionais, mesmo quando possuam estabelecimento em que desenvolvam suas atividades e empreguem auxiliares;
- b) a pessoa física que explore, individualmente, contratos de empreitada unicamente de mão-de-obra, sem o concurso de profissionais qualificados ou especializados;

- c) a pessoa física que explore individualmente atividade de recepção de apostas da Loteria Esportiva e da Loteria de números (Lotofácil, Quina, Mega-sena etc) credenciada pela Caixa Econômica Federal, ainda que, para atender exigência do órgão credenciador, esteja registrada como pessoa jurídica, e desde que não explore, no mesmo local, outra atividade comercial;
- d) o representante comercial que exerça exclusivamente a mediação para a realização de negócios mercantis, como definido pelo art. 1º da Lei nº 4.886, de 1965, uma vez que não os tenha praticado por conta própria;
- e) todas as pessoas físicas que, individualmente, exerçam profissões ou explorem atividades consoante os termos do art. 150, § 2º, IV e V, do RIR/1999, como por exemplo: serventuários de justiça, tabeliães, corretores, leiloeiros, despachantes etc;
- f) pessoa física que faz o serviço de transporte de carga ou de passageiros em veículo próprio ou locado, mesmo que ocorra a contratação de empregados, como ajudantes ou auxiliares. Caso haja a contratação de profissional para dirigir o veículo, descaracteriza-se a exploração individual da atividade, ficando a pessoa física equiparada à pessoa jurídica, tendo em vista a exploração de atividade econômica como firma individual. O mesmo ocorre nos casos de exploração conjunta, haja ou não co-propriedade do veículo, quando o exercício da atividade econômica passa de individual para social, devendo a “sociedade de fato” resultante ser tributada como pessoa jurídica. Ressalte-se, ainda, que o importante para a caracterização é a forma como é explorada a atividade econômica e não o meio utilizado, devendo-se aplicar os critérios acima expostos, qualquer que seja o veículo utilizado;
- g) pessoa física que explora exclusivamente a prestação pessoal de serviços de lavanderia e tinturaria, de serviços de jornaleiro, de serviços de fotógrafo.

| | |
|-------------|--|
| Veja ainda: | Dispensa de apresentação da ECF: Pergunta 003 do capítulo I. |
| Normativo: | Lei nº 4.886, de 1965, art. 1º; RIR/1999, arts. 47, 86, 111, art. 150, § 2º, incisos I, III, IV, V e VI, 214 e 215; PN CST nº 122, de 1974; PN CST nº 25, de 1976; PN CST nº 28, de 1976; PN CST nº 80, de 1976; ADN CST nº 17, de 1976; ADN CST nº 25, de 1989; ADN COSIT nº 24, de 1999, Item 2.3. |

003 Quais as obrigações acessórias a que está sujeita a pessoa física equiparada à pessoa jurídica?

As pessoas físicas que, por determinação legal, sejam equiparadas a pessoas jurídicas deverão adotar todos os procedimentos contábeis e fiscais aplicáveis às demais pessoas jurídicas, estando especialmente obrigadas a:

- a) inscrever-se no CNPJ, observadas as normas estabelecidas pela RFB;
- b) manter escrituração contábil completa em livros registrados e autenticados, com observância das leis comerciais e fiscais. A pessoa jurídica que tenha optado pelo lucro presumido estará dispensada de manter a escrituração comercial caso mantenha, no decorrer do ano-calendário, Livro Caixa, no qual deverá estar escriturada toda a movimentação financeira, inclusive bancária. As microempresas e empresas de pequeno porte optantes pelo Simples Nacional poderão, opcionalmente, adotar contabilidade simplificada para os registros e controles das operações realizadas, conforme regulamentação do Comitê Gestor;
- c) manter sob sua guarda e responsabilidade os documentos comprobatórios das operações relativas às atividades da empresa individual, pelos prazos previstos na legislação;
- d) apresentar Escrituração Contábil Fiscal (ECF) e a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF), ou Declaração Anual do Simples Nacional (DASN), no caso de optante pelo Simples Nacional;
- e) efetuar as retenções e recolhimentos do imposto de renda na fonte (IRRF), com a posterior entrega da DIRF.

Notas:

O fato de a pessoa física caracterizada como empresa individual não se encontrar regularmente inscrita no CNPJ, ou no competente órgão do registro civil ou de comércio, é irrelevante para fins de pagamento do imposto de renda pessoa jurídica.

| | |
|-------------|---|
| Veja ainda: | Dispensa de apresentação da ECF: Pergunta 003 do capítulo I; |
| Normativo: | Lei nº 9.779, de 1999, art. 16; Lei Complementar nº 123, de 2006, arts. 25 e 27; RIR/1999, arts. 160, 214 e 527, parágrafo único; IN RFB nº 1.422, de 2013, art. 1º; IN RFB nº 1.599, de 2015, art. 2º, inciso I; IN RFB nº 1.671, de 2015 IN RFB nº 1.634, de 2016; art. 3º; PN CST nº 80, de 1971 c/c PN CST nº 38, de 1975. |

Equiparação de Pessoa Física à Pessoa Jurídica por Prática de Operações Imobiliárias

004 Em que condições a pessoa física é equiparada à pessoa jurídica pela prática de operações imobiliárias?

Consideram-se equiparadas à pessoa jurídica, pela prática de operações imobiliárias, as pessoas físicas que promoverem incorporação imobiliária de prédios em condomínios ou loteamentos de terrenos urbanos ou rurais, com ou sem construção.

A equiparação alcança, inclusive:

- a) o proprietário ou titular de terrenos ou glebas de terra que, efetuando registro dos documentos de incorporação ou loteamento, outorgar mandato a construtor ou corretor de imóveis com poderes para alienação de frações ideais ou lotes de terreno, quando o mandante se beneficiar do produto dessas alienações, ou assumir a iniciativa ou responsabilidade da incorporação ou loteamento;
- b) o proprietário ou titular de terrenos ou glebas de terra que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio de mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de corrido o prazo de 60 meses contados da data da averbação, no Registro de Imóveis, da construção do prédio ou da aceitação das obras de loteamento. Para os terrenos adquiridos até 30/06/1977 o prazo é 36 meses;
- c) a subdivisão ou desmembramento de imóvel rural, havido após 30/06/1977, em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, tendo em vista que tal operação se equipara a loteamento, salvo se a subdivisão se der por força de partilha amigável ou judicial, em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio.

Normativo: Lei nº 4.591, de 1964, arts. 29 a 31 e art. 68;
Lei nº 6.766, de 1979;
Decreto-Lei nº 58, de 1937;
Decreto-Lei nº 271, de 1967;
Decreto-Lei nº 1974, arts. 1º e 3º, inciso III;
RIR/1999, arts. 151 a 153;
PN CST nº 6, de 1986.

005 Os condôminos na propriedade de imóveis estão sujeitos à equiparação como pessoa jurídica?

Os condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades em comum (antiga sociedade de fato), ainda que deles também façam parte pessoas jurídicas. Assim, a cada condômino pessoa física serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e demais dispositivo legais, como se ele fosse o único titular da operação imobiliária, nos limites da sua participação.

Normativo: RIR/1999, art. 155.

006 Quais os atos que caracterizam a aquisição e a alienação de imóveis, para fins de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica, por prática de operações imobiliárias?

Caracterizam-se a aquisição e a alienação pelos atos de compra e venda, de permuta, da transferência de domínio útil de imóveis foreiros, de cessão de direitos, de promessa de qualquer uma dessas operações, de adjudicação ou arrematação em hasta pública, pela procuração em causa própria, doação, ou por outros contratos afins em que ocorra a transmissão de imóveis ou de direitos sobre imóveis.

Notas:

Considera-se ocorrida a aquisição ou alienação ainda que a transmissão se dê mediante instrumento particular.

Normativo: RIR/1999, art. 154, caput e § 1º;
PN CST nº 152, de 1975.

007 Em que data se considera ocorrida a aquisição ou alienação e quais as condições para que seja aceita?

Considera-se data da aquisição ou alienação aquela em que for celebrado o contrato inicial, ainda que mediante instrumento particular.

Caso a transmissão se opere por meio de instrumento particular, a data de aquisição ou alienação constante no respectivo instrumento, se favorável aos interesses da pessoa física, somente será aceita pela autoridade fiscal quando atendida pelo menos uma das seguintes condições:

- a) o instrumento particular tiver sido registrado no Cartório do Registro Imobiliário, ou no de Títulos e Documentos, no prazo de trinta dias, contados da data nele constante;
- b) houver conformidade com cheque nominativo pago dentro do prazo de trinta dias, contados da data do instrumento;
- c) houver conformidade com lançamentos contábeis da pessoa jurídica, atendidos os preceitos para escrituração em vigor;
- d) houver menção expressa da operação nas declarações de bens da parte interessada, apresentadas tempestivamente à repartição competente, juntamente com as declarações de rendimentos.

Normativo: RIR/1999, art. 154, §§ 1º e 2º.

008 A equiparação de pessoa física à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias torna obrigatório o registro no CNPJ?

Sim, é obrigatório o registro no CNPJ da pessoa física equiparada à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias.

Convém observar, entretanto, que, se a pessoa física já estiver equiparada à pessoa jurídica em razão de exploração de outra atividade prevista no art. 150 do RIR/1999, poderá optar por:

- a) manter seu registro anterior no CNPJ, fazendo com que a escrituração contábil abranja também os atos e fatos relativos às atividades imobiliárias, desde que haja individualização nos lançamentos e registros contábeis, que permita apurar os resultados em separado, apresentando, por fim, uma única declaração como pessoa jurídica; ou
- b) providenciar, no prazo de 90 dias da data da equiparação, novo registro no CNPJ, específico para as atividades imobiliárias, sendo esta opção irrevogável enquanto perdurar referida equiparação. Nesse caso, fará registrar e autenticar na repartição da RFB da jurisdição do seu domicílio o Livro Diário e demais livros contábeis obrigatórios, e estará obrigada a apresentar uma declaração de pessoa jurídica para cada atividade explorada.

Normativo: RIR/1999, art. 150, e art. 160, inciso I e parágrafo único;
IN RFB nº 1.634, de 2016, art. 3º;
PN CST nº 97, de 1978.

009 Quando tem início a aplicação do regime fiscal das pessoas jurídicas para as pessoas físicas equiparadas por prática de operações imobiliárias?

A aplicação do regime fiscal das pessoas jurídicas às pessoas físicas a elas equiparadas terá início na data em que se completarem as condições determinantes da equiparação, consoante os arts. 156 e 158 do RIR/1999:

- a) na data do arquivamento da documentação do empreendimento no Registro Imobiliário;
- b) na data da primeira alienação, no caso desta ocorrer antes de decorrido o prazo de sessenta meses para imóveis havidos após 30/06/1977, e trinta e seis meses para imóveis havidos até 30/06/1977, contados da data da averbação no Cartório do Registro Imobiliário da construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias, ou a execução de obras de loteamento;
- c) na data em que ocorrer a subdivisão ou o desmembramento de imóvel rural em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel.

Notas:

Não subsistirá a equiparação em relação às incorporações imobiliárias ou loteamentos com ou sem construção, cuja documentação seja arquivada no Cartório do Registro Imobiliário se, na forma prevista no § 5º do art. 34 da Lei nº 4.591, de 1964, ou no art. 23 da Lei nº 6.766, de 1979 e, antes de alienada qualquer unidade, o interessado promover a averbação da desistência da incorporação ou o cancelamento da inscrição do loteamento.

Normativo: Lei nº 4.591, de 1964, art. 34, § 5º;
Lei nº 6.766, de 1979, art. 23;
RIR/1999, arts. 156, 158 e 159.

010 A que espécie de escrituração e forma de tributação se sujeitam as pessoas físicas equiparadas à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias?

A forma de escrituração será a mesma adotada pelas demais pessoas jurídicas, de acordo com o regime de tributação a que se submeterem.

Os regimes de tributação do imposto de renda pessoa jurídica são: lucro real, lucro presumido e lucro arbitrado.

As pessoas jurídicas que se dediquem ao loteamento e à incorporação de imóveis não podem optar pelo Simples Nacional.

Notas:

Até o ano de 1998, as pessoas jurídicas que se dedicassem às atividades de incorporação ou loteamento ficavam obrigadas à tributação com base no lucro real. A partir do ano de 1999 (Lei nº 9.718, de 1998), o lucro real deixa de ser obrigatório.

As pessoas jurídicas que vinham apurando o lucro real, só poderão optar pelo lucro presumido após a conclusão das operações imobiliárias para as quais tenham adotado custo orçado.

Sobre os livros obrigatórios da escrituração, consulte o PN CST nº 28, de 1978, IN SRF nº 28, de 1978 (Lalur), PN nº 30, de 1978 (Registro de Inventário), e nº 97, de 1978 (Diário e livros auxiliares).

Se já estiver equiparada à pessoa jurídica em face da exploração de outra atividade, a pessoa física poderá efetuar uma só escrituração para ambas as atividades, desde que haja individualização nos lançamentos e registros contábeis de modo a permitir a verificação dos resultados em separado.

| | |
|-------------|--|
| Veja ainda: | <p>Tributação da pessoa jurídica: Perguntas 001 e seguintes do capítulo VI (IRPJ-Lucro Real); Perguntas 001 e seguintes do capítulo XIII (IRPJ-Lucro Presumido); Perguntas 001 e seguintes do capítulo XIV (IRPJ-Lucro Arbitrado); e Perguntas 001 e seguintes do capítulo XVI (CSLL).</p> |
| Normativo: | <p>Lei nº 9.718, de 1998; LC nº 123, de 2006, art. 17, XIV; IN SRF nº 28, de 1978 (Lalur); IN SRF nº 84, de 1979 (alterada pela IN SRF nº 23, de 1983); IN SRF nº 25, de 1999, art. 2º; IN RFB nº 1.422, de 2013 (ECF). PN CST nº 28, de 1978, PN CST nº 30, de 1978 (Registro de Inventário); PN CST nº 97, de 1978 (Diário e livros auxiliares).</p> |

011 Qual o quantitativo de operações imobiliárias necessário para equiparação de pessoa física à pessoa jurídica, determinando o início da tributação como pessoa jurídica?

A equiparação que leva em conta o quantitativo de unidades imobiliárias ocorre quando o proprietário ou titular de terreno, sem efetuar o arquivamento dos documentos de incorporação no Registro de Imóveis, promover a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias, ou realizar loteamento.

Tal equiparação se dará a partir da alienação da primeira unidade imobiliária ou do primeiro lote antes de decorrido o prazo de 60 meses contados da averbação, no Registro Imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação das obras de loteamento. Para terrenos adquiridos até 30/06/1977 o prazo é de 36 meses.

Notas:

Ocorre equiparação do condômino, se a esse forem destinadas mais de duas unidades imobiliárias.

Equipara-se ainda à pessoa jurídica, a pessoa física que promover o desmembramento de imóvel rural, adquirido após 30/06/1977, em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez frações ideais desse imóvel, salvo se a subdivisão se der por força de partilha amigável ou judicial, em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio.

Normativo: RIR/1999, arts. 152 e 153.

012 O que se deve entender por incorporação de prédios em condomínio?

Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, antes da conclusão das obras, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas, nos termos da Lei nº 4.591, de 1964, art. 28, parágrafo único.

O incorporador vende frações ideais do terreno, vinculadas às unidades autônomas (apartamentos, salas, conjuntos etc) em construção ou a serem construídas, obtendo, assim, os recursos necessários para a edificação.

Normativo: Lei nº 4.591, de 1964, art. 28, parágrafo único;
PN CST nº 77, de 1972.

013 Qual a legislação que rege as incorporações imobiliárias e quais as construções abrangidas?

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais (casa, loja etc), constituindo cada unidade propriedade autônoma, estão sujeitas ao disciplinamento previsto na Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. No aspecto fiscal, subordinam-se especificamente às disposições dos Decretos-Lei nº 1.381, de 1974, nº 1.510, de 1976 e nº 2.072, de 1983, matriz legal dos arts. 151 a 166 do RIR/99 e a orientação normativa das IN SRF nº 84, de 1979, IN SRF nº 23, de 1983, IN SRF nº 67, de 1988, IN SRF nº 107, de 1988 e IN RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013.

Notas:

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, modificou a Lei nº 4.591, de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, com reflexos tributários e fiscais, como a imposição de escrituração contábil completa (ainda que a empresa opte pelo lucro presumido), novas definições de responsabilidade tributária, determinando ainda que seja seguida a legislação do imposto de renda quanto ao regime de reconhecimento de receitas para o cálculo de PIS/Pasep e Cofins.

Normativo: Lei nº 4.591, de 1964;
Decreto-Lei nº 1.381, de 1974;
Decreto-Lei nº 1.510, de 1976;
Decreto-Lei nº 2.072, de 1983;
Lei nº 10.931, de 2004 (alterada pela Lei nº 11.196, de 2005);
RIR/1999, arts. 151 a 166;
IN SRF nº 84, de 1979;
IN SRF nº 23, de 1983;
IN SRF nº 67, de 1988;
IN SRF nº 107, de 1988;
IN RFB nº 1.435, de 2013.

014 Em caso de alteração das normas em vigor que disciplinam a prática de operações imobiliárias por pessoas físicas, qual a legislação que deverá prevalecer?

Ocorrendo alteração da legislação, a equiparação será determinada de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor na data do instrumento inicial de alienação das unidades imobiliárias ou lotes de terreno (nos casos de incorporações ou loteamentos irregulares), ou do arquivamento dos documentos da incorporação ou do loteamento, quando regulares.

A posterior alteração dessas normas não atingirá as operações imobiliárias já realizadas nem os empreendimentos cuja documentação já tenha sido arquivada no Registro Imobiliário.

Normativo: RIR/1999, art. 157.

015 Quem é considerado “incorporador”?

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, se comprometa a vender ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Tendo em vista as disposições da Lei nº 4.591, de 1964, especificamente os arts. 28 a 32 e 68, é irrelevante a forma da construção efetuada (vertical, horizontal, autônoma, isolada etc) para que a pessoa física seja considerada incorporadora e se submeta ao regime

tributário da equiparação à pessoa jurídica, desde que existentes os demais pressupostos fáticos previstos na legislação de regência.

Notas:

De acordo com o art. 68 da Lei nº 4.591, de 1964, os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre terras rurais, ou sobre terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas, para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, ficam sujeitos ao regime instituído para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Normativo: Lei nº 4.591, de 1964, arts. 28 a 32 e 68;
Lei nº 10.931, de 2004.

016 Qualquer parcelamento do solo é considerado loteamento?

Não. O parcelamento do solo rural ou urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas, para os loteamentos urbanos, as disposições da Lei nº 6.766, de 1979, bem como as pertinentes às legislações estaduais e municipais.

Normativo: Lei nº 6.766, de 1979.

017 Qual a diferença entre desmembramento e loteamento de solo urbano?

Considera-se loteamento de imóveis a subdivisão de área ou gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Já o desmembramento de imóveis se constitui na subdivisão de áreas ou glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Notas:

A subdivisão ou desmembramento de imóvel rural, havido após 30 de junho de 1977, em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, será equiparada a loteamento para efeito de equiparação à pessoa jurídica. Essa regra não se aplica aos casos em que a subdivisão se efetive por força de partilha amigável ou judicial em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio.

Normativo: Decreto-Lei nº 271, de 1967, arts. 1º e 2º;
Lei nº 6.766, de 1979, art. 2º;
RIR/1999, art. 153;
PN CST nº 77, de 1972;
PN CST nº 6, de 1986.

018 O que deverá ser considerado como lucro da empresa individual no caso de pessoa física equiparada à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias?

O lucro da empresa individual relativo a operações imobiliárias que deverá ser apurado em cada período de apuração, com observância dos arts. 410 a 414 do RIR/1999, compreenderá:

- a) o resultado da operação que determinar a equiparação;
- b) o resultado de incorporações ou loteamentos promovidos pelo titular da empresa individual a partir da data da equiparação, abrangendo o resultado das alienações de todas as unidades imobiliárias ou de todos os lotes de terreno integrantes do empreendimento;
- c) as atualizações monetárias do preço das alienações de unidades residenciais ou não residenciais, construídas ou em construção, e de terrenos ou lotes de terrenos, com ou sem construção, integrantes do empreendimento, contratadas a partir da data da equiparação, incidentes sobre as prestações, dívidas correspondentes a notas promissórias, ou outros títulos equivalentes, ou valores exigidos no caso de atraso de pagamento;
- d) os juros convencionados sobre a parte financiada do preço das alienações contratados a partir da data da equiparação, bem como juros e multas de mora recebidos por atrasos de pagamentos.

Notas:

Nas operações de permuta de unidades imobiliárias, realizadas entre a pessoa física equiparada à pessoa jurídica e pessoas jurídicas ou físicas, deverão ser observados, para fins de apuração de resultados e determinação dos valores de baixa e de aquisição de bens, os procedimentos fiscais estabelecidos na IN SRF nº 107, de 1988.

Não serão computados como lucro da empresa individual os rendimentos de locação, sublocação ou arrendamento de quaisquer imóveis, percebidos pelo titular da empresa individual, bem como os decorrentes da exploração econômica de imóveis rurais, ainda que sejam imóveis cuja alienação acarrete a inclusão do correspondente resultado no lucro da empresa individual; bem como outros rendimentos percebidos pelo titular da empresa individual.

Com o advento da Lei nº 9.718, de 1998, art. 14, a pessoa física equiparada à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias pode fazer a apuração do imposto com base no lucro presumido, após a conclusão dos empreendimentos para os quais haja registro de custo orçado.

Normativo: Lei nº 9.718, de 1998, art. 14;
RIR/1999, art. 162, e arts. 410 a 414;
IN SRF nº 107, de 1988;
IN SRF nº 25, de 1999, art. 2º.

019 Em que época deverão ser apurados os resultados da empresa individual relativos à pessoa física equiparada a pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias?

O lucro da empresa individual deverá ser apurado ao término de cada período de apuração, trimestral ou anual, e compreenderá o resultado de todas as operações realizadas nesse período.

Normativo: Lei nº 9.430, de 1996.

020 Qual o valor que deve ser considerado a título de receita bruta pela pessoa física equiparada à pessoa jurídica pela prática de operações imobiliárias?

Para efeito de determinação do imposto com base no lucro presumido ou estimado, as pessoas físicas equiparadas à pessoa jurídica pela prática de operações imobiliárias deverão considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas.

A partir de 1º de janeiro de 2006, o percentual de presunção aplicável sobre a receita bruta deverá também ser aplicado sobre a receita financeira da pessoa jurídica que explore atividades imobiliárias relativas à loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, quando decorrente da comercialização de imóveis e for apurada por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato.

A opção pelo lucro presumido pode ser feita após a conclusão dos empreendimentos para os quais haja registro de custo orçado.

Normativo: Lei nº 8.981, de 1995, art. 30;
Lei nº 9.718, de 1998, art. 13, § 2º;
Lei nº 11.196, de 2005, art. 34;
IN SRF nº 25, de 1999, art. 2º;
IN RFB nº 1.700, de 2017 (para os optantes pelo fim do RTT já para o ano-calendário de 2014, cf. art. 75 da Lei nº 12.973, de 2014);
IN RFB nº 1.700, de 2017, art. 33, § 1º, II, c, art. 35.

021 Qual o tratamento tributário do lucro apurado pela pessoa física equiparada à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias?

O lucro apurado pela pessoa física equiparada à pessoa jurídica, depois de deduzida a provisão para o IRPJ, será considerado, por disposição legal, como automaticamente distribuído no período de apuração.

Saliente-se que os lucros e dividendos pagos ou creditados a sócios, acionistas ou titular de empresa individual não estão sujeitos ao imposto de renda, quer na fonte, quer na declaração de rendimentos de pessoa física.

Normativo: Lei nº 9.249, de 1995, art. 10;
RIR/1999, art. 165;
IN SRF nº 11, de 1996, art. 51.

022 O lucro apurado periodicamente pela pessoa física equiparada à pessoa jurídica em razão de operações com imóveis pode ser mantido como lucros suspensos na escrituração da pessoa jurídica?

Não. Esse lucro, após a dedução da provisão para pagamento do IRPJ, sempre será considerado como automaticamente distribuído no período de apuração em que for apurado.

Normativo: RIR/99, art. 165.

023 Qual será o tratamento do lucro apurado periodicamente pela pessoa física equiparada à pessoa jurídica em razão de operações com imóveis, quando esta não mantiver escrituração regular, nos casos em que estiver obrigada?

Quando a pessoa física equiparada à pessoa jurídica não mantiver escrituração regular, nos termos das leis comerciais e fiscais, sofrerá arbitramento, conforme o art. 530 do RIR/1999.

O arbitramento, regra geral, é feito por meio de lançamento de ofício, entretanto, o contribuinte poderá fazer o auto-arbitramento com base na receita bruta quando esta for conhecida.

No caso específico de empresa imobiliária, para efeito de arbitramento do lucro será deduzido do valor da receita bruta trimestral o custo do imóvel devidamente comprovado, sendo tributado o lucro arbitrado na proporção da receita recebida ou cujo recebimento esteja previsto para o próprio período.

Normativo: RIR/1999, arts. 530, 531 e 534.

024 Como calcular os rendimentos do titular da empresa individual equiparada à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias, quando esta sofrer arbitramento de lucro?

De acordo com as regras aplicáveis às demais pessoas jurídicas que tiverem seus lucros arbitrados, em conformidade com o RIR/1999, arts. 529 a 540.

Os rendimentos da pessoa física como titular da empresa individual terão o seguinte tratamento:

- 1) o lucro arbitrado diminuído do IRPJ, inclusive adicional, da CSLL, da Cofins, e do PIS/Pasep poderá ser distribuído ao titular da empresa individual, a título de lucros, sem incidência do imposto; isento de tributação na pessoa física, quer na fonte, quer na declaração de rendimentos. A parcela dos lucros ou dividendos que exceder a base de cálculo do imposto, diminuída de todos os impostos e contribuições, também poderá ser distribuída sem incidência do imposto, desde que a pessoa jurídica demonstre, por meio de escrituração contábil feita com observância da lei comercial, que o lucro efetivo é maior que o determinado, segundo as normas para apuração da base de cálculo do imposto com base no lucro arbitrado;
- 2) a remuneração efetivamente recebida a título de *pró-labore* ou serviços prestados, cujo valor sofre tributação com base na tabela progressiva mensal aplicável a todas as pessoas físicas.

Normativo: Lei nº 9.249, de 1995, art. 10;
RIR/1999, arts. 529 a 540;
IN SRF nº 11, de 1996, art. 51, § 2º.

025 Em que data os imóveis serão considerados como integrantes do patrimônio da empresa individual, no caso de equiparação por prática de operações imobiliárias?

Os imóveis objeto das operações de incorporação ou loteamento serão considerados como integrantes do ativo da empresa individual na data do arquivamento da documentação da incorporação ou do loteamento no Registro Imobiliário.

A integração no ativo, quando a incorporação ou loteamento for realizado sem o competente arquivamento *a priori* dos respectivos documentos, ocorrerá quando for iniciada a venda, se esta se realizar antes de decorrido o prazo de trinta e seis meses, para os imóveis havidos antes de 30/06/1977, ou sessenta meses para os imóveis havidos após 30/06/1977, contados da data da averbação no Registro Imobiliário da construção do prédio com mais de duas unidades imobiliárias, ou da aceitação das obras de loteamento. No caso de imóveis rurais havidos após 30/06/1977, na data em que ocorrer a subdivisão ou desmembramento em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desses imóveis.

Normativo: RIR/1999, art. 163, parágrafo único.

026 Como se determina o valor do imóvel a integrar o patrimônio da empresa individual, no caso de equiparação por prática de operações imobiliárias?

Para efeito de determinação do valor de incorporação ao patrimônio da empresa individual, poderão ser atualizados monetariamente, até 31/12/1995, o custo dos terrenos ou glebas de terra em que sejam promovidos loteamentos ou incorporações, bem como das construções e benfeitorias executadas, não se aplicando qualquer correção monetária a partir dessa data.

Deverão ser observadas as regras relativas ao ganho de capital. Saliente-se que, a partir de 1º/01/1996, as pessoas físicas podem transferir a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, bens e direitos pelo valor constante da respectiva declaração de bens ou pelo valor de mercado; se a transferência não se fizer pelo valor constante da declaração de bens, a diferença a maior será tributável como ganho de capital.

Normativo: Lei nº 9.249, de 1995, art. 23;
RIR/1999, art. 163, *caput*.

027 Quando se considera ocorrido o término da equiparação caso a pessoa jurídica não efetue nenhuma alienação das unidades imobiliárias ou lotes de terreno?

A pessoa física que, após sua equiparação à pessoa jurídica, não promover nenhum dos empreendimentos nem efetuar nenhuma das alienações de unidades imobiliárias ou lotes de terrenos, durante o prazo de trinta e seis meses consecutivos, deixará de ser considerada equiparada a partir do término deste prazo, salvo quanto aos efeitos tributários das operações em andamento que terão o tratamento previsto no art. 166, § 1º, do RIR/1999.

Normativo: RIR/1999, art. 166, *caput e § 1º*.

028 Qual o destino a ser dado aos imóveis integrantes do ativo (patrimônio) da empresa individual quando, completado o prazo de trinta e seis meses consecutivos sem promover incorporações ou loteamentos, ocorrer o término da equiparação à pessoa jurídica?

Permanecerão no ativo da empresa individual, para efeito de tributação como lucro da pessoa jurídica:

a) as unidades imobiliárias e os lotes de terrenos integrantes de incorporações ou loteamentos, até sua alienação e, após esta, o saldo a receber, até o recebimento total do preço;

b) o saldo a receber do preço dos imóveis então alienados, até seu recebimento total.

Notas:

Ao término da equiparação, remanescendo unidades no ativo da pessoa jurídica ou valores a receber, o encerramento da empresa individual poderá se efetivar se houver o recolhimento do imposto que seria devido se os imóveis fossem alienados à vista ou se o saldo a receber fosse integralmente recebido.

Normativo: RIR/1999, art. 166.

029 Como determinar o capital da empresa individual no caso de pessoa física equiparada por prática de operações imobiliárias?

O capital, no caso de pessoa física equiparada à pessoa jurídica por prática de operações imobiliárias, será determinado, em cada período de apuração, pelos recursos efetivamente investidos, em qualquer época, pela pessoa física titular da empresa individual, nos imóveis considerados como integrantes do seu ativo, deduzidos os custos relativos aos imóveis alienados na parte do preço cujo valor tenha sido recebido.

Em outras palavras, o capital da empresa individual, no início de cada período de apuração (trimestral ou anual), será representado pela soma dos valores dos imóveis constantes do seu ativo com os valores a receber relativos ao custo dos imóveis já vendidos em períodos de apuração anteriores.

Normativo: RIR/1999, art. 164.

ÍNDICE REMISSIVO

Equiparações da Pessoa Física (Capítulo III)

Equiparação da PF à Empresa Individual - Operações Imobiliárias [Perguntas 004 a 029]

Apuração de Resultados [Perguntas 018 e 019]

Apuração de Resultados, Permuta de Unidades [Notas à Pergunta 018]

Aquisição e Alienação de Imóveis (Caracterização) [Pergunta 006]

Aquisição e Alienação de Imóveis, Data de Ocorrência, Requisitos [Pergunta 007]

Arbitramento, Falta de Escrituração Regular [Perguntas 023 e 024]

CNPJ, Obrigatoriedade [Pergunta 008]

Condomínios de Imóveis, Não Ensejam a Equiparação [Pergunta 005]

Distribuição Automática dos Lucros Apurados [Perguntas 021 e 022]

Escrituração [Pergunta 010]

Formação do Capital da Empresa Individual [Pergunta 029]

Incorporação Imobiliária, Conceito [Pergunta 012]

Incorporação Imobiliária, Legislação Aplicável [Perguntas 013 e 014]

Incorporador, Conceito [Pergunta 015]

Início da Equiparação [Perguntas 009]

Integração dos Imóveis ao Patrimônio, Data de [Pergunta 025]

Integração dos Imóveis ao Patrimônio, Valor [Pergunta 026]

Lucros Suspensos, Inadmissibilidade [Pergunta 022]

Obrigações Acessórias [Perguntas 008 e 010]

Operações que Ensejam a Equiparação [Pergunta 004]

Parcelamento do Solo, Loteamento e Desmembramento [Perguntas 016 e 017]

Quantidade de Operações para Equiparação [Pergunta 011]

Receita Bruta, Caracterização [Pergunta 020]

Regime de Tributação, Opção [Pergunta 010]

Término da Equiparação, Imóveis Não Alienados [Perguntas 027 e 028]

Equiparação da PF à Pessoa Jurídica
[Perguntas 001 a 003]

Atividades que Ensejam a Equiparação [Pergunta 001]

Atividades que Não Ensejam a Equiparação [Pergunta 002]

Obrigações Acessórias [Pergunta 003]