

LANNA RIBEIRO

TRIBUTÁRIO

02 JULHO/2026

ATIVOS IMOBILIÁRIOS: CLASSIFICAÇÃO CONTÁBIL E REFLEXOS TRIBUTÁRIOS

A tributação do imóvel depende da sua destinação.

JULY 2, 2026

EN

REAL ESTATE ASSETS: ACCOUNTING CLASSIFICATION AND TAX IMPLICATIONS

*The taxation of real estate depends
on its intended use.*

English version starting on page 5



A forma de tributação de um imóvel pertencente a pessoa jurídica não decorre apenas da propriedade. O ponto central é outro: a finalidade econômica atribuída ao bem. Um mesmo imóvel recebe tratamentos contábeis e fiscais distintos conforme seja mantido para revenda, empregado nas atividades da empresa ou destinado à geração de renda e à valorização patrimonial.

À luz dos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e da Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades por Ações — "Lei das S.A."), os imóveis comportam três classificações: (i) Estoque; (ii) Ativo imobilizado; ou (iii) Propriedade para Investimento.

Essa classificação repercute em toda a vida do ativo — o registro contábil, a depreciação, a tributação durante a permanência no patrimônio e, sobretudo, a tributação na venda. A regra prática é direta: não é a rubrica contábil isolada que define o tratamento fiscal, mas a destinação real do imóvel.

1. ESTOQUE: IMÓVEL MANTIDO PARA REVENDA

- 1.1** Classifica-se como estoque o imóvel adquirido ou mantido para revenda por pessoa jurídica que atua no mercado imobiliário. A compra e venda de imóveis deve constar do objeto social e refletir-se na atividade econômica, inclusive no Cadastro Nacional de Atividades Econômicas ("CNAE").
- 1.2** O estoque é registrado no ativo circulante e, em regra, mensurado pelo custo (CPC 16). Durante a permanência no patrimônio, não sofre depreciação: permanece pelo custo até a realização, isto é, até a venda.
- 1.3** Na alienação, o valor recebido é receita bruta operacional, sujeita às regras próprias da atividade imobiliária. No lucro presumido, quando vinculada à atividade da empresa, essa receita submete-se aos percentuais de presunção de 8% para o Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") e 12% para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), nos termos dos arts. 15 e 20 da Lei nº 9.249/1995.

2. ATIVO IMOBILIZADO: IMÓVEL USADO NA OPERAÇÃO DA EMPRESA

- 2.1** Classifica-se como ativo imobilizado o imóvel utilizado nas atividades operacionais da pessoa jurídica — sede, escritório, fábrica, centro de distribuição, loja ou qualquer instalação necessária ao exercício da empresa. O fundamento está no CPC 27 e no art. 179, IV, da Lei das S.A.
- 2.2** Durante a permanência, apenas a edificação pode ser depreciada; o terreno, não. No lucro real, a depreciação da edificação reduz o lucro tributável e, ao mesmo tempo, diminui o valor contábil líquido do bem — o que tende a ampliar o ganho de capital na venda futura.
- 2.3** Na alienação, o imóvel imobilizado não gera receita operacional. A venda apura ganho de capital, correspondente à diferença positiva entre o valor de alienação e o valor contábil líquido, acrescido integralmente à base de cálculo do IRPJ e da CSLL, observadas as alíquotas aplicáveis.

3. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO: IMÓVEL MANTIDO PARA RENDA OU VALORIZAÇÃO

- 3.1** A propriedade para investimento é o imóvel mantido para renda, valorização patrimonial ou ambas. Abrange bens que não são empregados diretamente na operação nem adquiridos para revenda no curso ordinário das atividades — caso típico do imóvel locado a terceiros ou retido para valorização de longo prazo. A classificação decorre do CPC 28 e do art. 179, II, da Lei das S.A.
- 3.2** A mensuração admite o custo ou o valor justo. Adotado o valor justo, a valorização é reconhecida contabilmente no resultado; para fins tributários, contudo, a Lei nº 12.973/2014 difere a incidência sobre esse ganho, desde que controlado em subconta, de modo que a tributação só ocorre na realização. A receita de locação, por sua vez, é tributável normalmente no período em que auferida.
- 3.3** Na venda, a regra é a apuração de ganho de capital, tal como no ativo imobilizado.

O principal impacto aparece na venda

A classificação produz efeitos durante toda a permanência do bem, mas é na venda que a diferença entre as categorias se torna mais sensível.

Em síntese: imóvel em estoque: a venda gera receita operacional; imóvel no imobilizado: a venda gera ganho de capital; propriedade para investimento: a venda também gera ganho de capital. Essa distinção altera a base de cálculo do IRPJ e da CSLL e influencia a incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Na venda de imóvel em estoque, a receita integra a atividade operacional e, em regra, sujeita-se ao PIS e à COFINS. Já na alienação de bem do ativo não circulante — imobilizado ou propriedade para investimento —, a receita correspondente ao ganho de capital, em regra, não integra a base dessas contribuições (art. 3º, § 2º, IV, da Lei nº 9.718/1998). Em operações de maior valor, a diferença é expressiva.

Reforma Tributária: IBS e CBS nas operações imobiliárias

A Lei Complementar ("LC") nº 214/2025 incluiu as operações imobiliárias no campo de incidência do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), mas instituiu regime específico para o setor. Destacam-se: redução de 50% das alíquotas na venda de imóveis; redução de 70% das alíquotas na locação; redutor de ajuste, para preservar o valor de aquisição; regra de transição até 2033; período de testes em 2026.

Para os imóveis registrados no ativo imobilizado e adquiridos até 31 de dezembro de 2026, o art. 407 da LC nº 214/2025 assegura alíquota zero de CBS sobre a parcela equivalente ao valor contábil do bem, recaindo a tributação apenas sobre o excedente.

A Reforma, portanto, não dispensa a correta classificação do imóvel. Ao contrário: reforça a necessidade de documentar a destinação econômica do bem desde a aquisição.

Comparativo por classificação contábil, do registro à alienação, incluída a transição da Reforma Tributária.

Aspecto	Estoque (Circulante)	Ativo imobilizado	Propriedade para investimento (ANC)
Destinação	Adquirido ou mantido para revenda por empresa que atua na compra e venda de imóveis.	Utilizado na operação — sede, escritório, fábrica, loja ou unidade operacional.	Mantido para locação, renda ou valorização patrimonial.
Norma contábil	CPC 16.	CPC 27; art. 179, IV, da Lei das S.A.	CPC 28; art. 179, II, da Lei das S.A.
Mensuração	Custo.	Custo, deduzida a depreciação da edificação.	Custo ou valor justo.
Durante a permanência	Não sofre depreciação.	Depreciação dedutível no lucro real — só a edificação, nunca o terreno.	A valor justo, ganho diferido em subconta (Lei 12.973/2014); locação tributável.
Natureza da venda	Receita bruta operacional.	Ganho de capital.	Ganho de capital.
IRPJ e CSLL na venda	Lucro presumido: presunção de 8% (IRPJ) e 12% (CSLL) — arts. 15 e 20 da Lei 9.249/1995.	Ganho de capital (alienação – valor contábil), somado integralmente às bases.	Mesmo tratamento do imobilizado.
PIS e COFINS	Em regra incidem (receita operacional).	Em regra não incidem — art. 3º, § 2º, IV, da Lei 9.718/1998.	Em regra, mesmo tratamento do imobilizado.
IBS e CBS (Reforma)	Regime específico; redução de 50% na venda.	Redução de 50%; alíquota zero de CBS até o valor contábil para bens adquiridos até 31/12/2026 (art. 407 da LC 214/2025).	Redução de 50% na venda e 70% na locação.

Bases: CPC 16, 27 e 28; Lei nº 6.404/1976; Lei nº 9.249/1995; Lei nº 9.718/1998; Lei nº 12.973/2014; IN RFB nº 1.700/2017; LC nº 214/2025. Percentuais de IRPJ e CSLL referidos ao lucro presumido; no ganho de capital, alíquotas aplicáveis a ambos os regimes.

CAUIDADO. A Solução de Consulta COSIT nº 95/2026

Reclassificar o imóvel não muda, por si só, sua natureza tributária.

A Receita Federal enfrentou recentemente uma questão central a este tema: a reclassificação de imóvel do ativo imobilizado para o estoque autoriza tratar a venda como receita operacional? A resposta foi negativa.

Na Solução de Consulta (“SC”) da Coordenação-Geral de Tributação (“COSIT”) nº 95, de 24 de junho de 2026, a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (“RFB”) analisou o caso de pessoa jurídica do lucro presumido que registrara galpões como ativo imobilizado para sua atividade industrial. Depois, alterou o objeto social para incluir a locação desses imóveis; em seguida, acrescentou a compra e venda de imóveis próprios e reclassificou os galpões para o estoque, com o objetivo de aliená-los.

A dúvida era se a venda atrairia os percentuais de presunção de 8% (IRPJ) e 12% (CSLL) ou a apuração de ganho de capital. A RFB concluiu pela apuração de ganho de capital (art. 215, § 14, da Instrução Normativa RFB — “IN RFB” — nº 1.700/2017, que remete ao valor contábil do § 1º do art. 200)¹.

O fundamento: prevalência da substância sobre a forma

O entendimento parte de premissa clara: a simples alteração contábil não modifica a natureza tributária do bem. Se o imóvel foi originalmente destinado ao ativo não circulante — sobretudo como bem em uso na empresa —, a posterior transferência para o estoque não transforma, por si, a venda em receita operacional. Prevalece a realidade econômica da operação, não o lançamento adotado depois.

A finalidade é objetiva: impedir que a empresa altere a classificação do imóvel apenas para obter tratamento fiscal mais vantajoso na venda. Um imóvel que serviu à atividade da empresa, ou foi mantido como investimento, não se torna estoque só porque reclassificado às vésperas da alienação.

O histórico do bem importa

A SC nº 95 reforça que a análise considera a destinação histórica do imóvel. Se o bem, em algum momento, foi usado nas atividades da empresa ou mantido como investimento, sua venda tende a ser tratada como alienação de ativo não circulante, com apuração de ganho de capital — conclusão que subsiste ainda que a pessoa jurídica passe, depois, a ter atividade imobiliária no objeto social.

A alteração do objeto social é relevante quando apenas formaliza atividade imobiliária já exercida de fato. Não basta, porém, para alterar a natureza de imóvel que, na origem, não foi adquirido nem mantido para revenda.

Atenção ao PIS e à COFINS

A SC nº 95 tratou especificamente de IRPJ e CSLL. Quanto ao PIS e à COFINS, a leitura exige cautela: a SC COSIT nº 7/2021, à qual o novo entendimento está parcialmente vinculado, sinaliza que a venda de imóveis próprios por pessoa jurídica de objeto imobiliário pode ser tratada como receita bruta para essas contribuições, ainda que os imóveis tenham sido antes locados e registrados no imobilizado.

Não se deve, pois, presumir simetria automática entre IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A mesma operação pode receber tratamento distinto conforme o tributo — ressalva que qualifica a regra geral do quadro-resumo.

¹A ementa e a conclusão da SC nº 95 referem o art. 225; o corpo do parecer e os dispositivos legais apontam o art. 215, § 14, que é a previsão correta.



TAX REPORT

ENGLISH VERSION

The tax treatment applicable to real estate owned by a legal entity does not derive solely from ownership. The key issue lies elsewhere: the economic purpose assigned to the asset. The same property may receive different accounting and tax treatments depending on whether it is held for resale, used in the company's operations, or intended to generate income and capital appreciation.

Under the accounting standards issued by the Brazilian Accounting Pronouncements Committee ("CPC") and Law No. 6,404/1976 (Brazilian Corporations Law), real estate may be classified into three categories: (i) Inventory; (ii) Property, Plant and Equipment; or (iii) Investment Property.

This classification affects the asset throughout its entire life cycle—from its accounting recognition and depreciation to its tax treatment while held by the company and, above all, its taxation upon disposal. As a practical rule, it is not the accounting classification alone that determines the applicable tax treatment, but rather the actual purpose for which the property is held.

1. INVENTORY: PROPERTY HELD FOR RESALE

- 1.1** A property is classified as Inventory when it is acquired or held for resale by a legal entity engaged in the real estate market. The purchase and sale of real estate must form part of the company's corporate purpose and be reflected in its business activities, including its registration under the National Classification of Economic Activities ("CNAE").
- 1.2** Inventory is recorded as a current asset and, as a general rule, measured at cost, in accordance with CPC 16. While held by the company, it is not depreciated; it remains recorded at cost until realization, that is, until the property is sold.
- 1.3** Upon disposal, the proceeds constitute gross operating revenue, subject to the tax rules applicable to real estate activities.
- 1.3** Under the Presumed Profit Regime (Lucro Presumido), where the sale is connected with the company's business activities, such revenue is subject to presumed profit margins of 8% for the Corporate Income Tax (IRPJ) and 12% for the Social Contribution on Net Profit (CSLL), pursuant to Articles 15 and 20 of Law No. 9,249/1995.

2. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT: PROPERTY USED IN THE COMPANY'S OPERATIONS

- 2.1** A property is classified as Property, Plant and Equipment when it is used in the operational activities of the legal entity—such as its headquarters, offices, manufacturing facilities, distribution centers, retail stores, or any other premises necessary for carrying out its business. This classification is governed by CPC 27 and Article 179, IV, of the Brazilian Corporations Law.
- 2.2** While the property is held by the company, only the building may be depreciated; the land itself is not subject to depreciation. Under the Actual Profit Regime (Lucro Real), depreciation of the building reduces taxable income while simultaneously reducing the asset's net book value, which generally results in a higher capital gain upon a future sale.
- 2.3** Upon disposal, the sale of property classified as Property, Plant and Equipment does not generate operating revenue. Instead, it gives rise to a capital gain, corresponding to the positive difference between the sale price and the asset's net book value, which is fully included in the taxable bases of the Corporate Income Tax (IRPJ) and the Social Contribution on Net Profit (CSLL), subject to the applicable tax rates.

3. INVESTMENT PROPERTY: PROPERTY HELD FOR INCOME GENERATION OR CAPITAL APPRECIATION

- 3.1** Investment Property consists of real estate held to generate rental income, capital appreciation, or both. It includes properties that are neither used directly in the company's operations nor acquired for resale in the ordinary course of business—typically, properties leased to third parties or retained for long-term appreciation. This classification is governed by CPC 28 and Article 179, II, of the Brazilian Corporations Law.
- 3.2** Investment Property may be measured using either the cost model or the fair value model. Where the fair value model is adopted, increases in value are recognized in profit or loss for accounting purposes. For tax purposes, however, Law No. 12,973/2014 defers taxation of such gains, provided they are recorded in a separate tax control account (subconta), so that taxation occurs only upon realization.
- 3.3** Rental income, in turn, is taxed in the period in which it is earned.
Upon disposal, the applicable rule is likewise the recognition of a capital gain, as in the case of Property, Plant and Equipment.

The Main Impact Arises Upon Disposal

The classification of a real estate asset has consequences throughout the period in which it is held by the company. However, the distinction among the different categories becomes most significant upon its disposal.

In summary: a property classified as Inventory generates operating revenue upon sale; a property classified as Property, Plant and Equipment (PPE) generates a capital gain; and an Investment Property likewise generates a capital gain. This distinction affects the calculation basis of the Corporate Income Tax (IRPJ) and the Social Contribution on Net Profit (CSLL) and also influences the application of the Social Integration Program Contribution (PIS) and the Contribution for the Financing of Social Security (COFINS).

The sale of a property classified as Inventory gives rise to operating revenue and, as a general rule, is subject to PIS and COFINS. Conversely, upon the disposal of a non-current asset—whether classified as Property, Plant and Equipment or Investment Property—the portion corresponding to the capital gain is generally excluded from the calculation basis of these contributions (Article 3, §2, IV, of Law No. 9,718/1998). In high-value transactions, this distinction may have a significant tax impact.

Tax Reform: IBS and CBS in Real Estate Transactions

Supplementary Law ("LC") No. 214/2025 brought real estate transactions within the scope of the Tax on Goods and Services (IBS) and the Contribution on Goods and Services (CBS), while establishing a specific regime for the sector.

Among its main features are:

- a 50% reduction in the applicable rates on the sale of real estate;
- a 70% reduction in the applicable rates on leasing activities;
- an adjustment mechanism designed to preserve the acquisition value of the property;
- a transitional regime extending until 2033; and
- a testing period during 2026.

For properties recorded as Property, Plant and Equipment and acquired on or before 31 December 2026, Article 407 of Supplementary Law No. 214/2025 provides for a zero CBS rate on the portion of the sale price corresponding to the property's book value, with taxation applying only to the excess amount.

The Tax Reform therefore does not eliminate the need for the proper classification of real estate assets. On the contrary, it reinforces the importance of documenting the economic purpose assigned to the property from the time of its acquisition.

Comparison by Accounting Classification: From Initial Recognition to Disposal, Including the Tax Reform Transition Rules

Aspect	Inventory (Current Asset)	Property, Plant and Equipment (Non-current Asset)	Investment Property (Non-current Asset)
Purpose	Acquired or held for resale by a company engaged in the purchase and sale of real estate.	Used in the company's operations—headquarters, office, factory, retail store or other operational facility.	Held to generate rental income and/or capital appreciation.
Accounting Standard	CPC 16.	CPC 27; Article 179, IV, of the Brazilian Corporations Law	CPC 28; Article 179, II, of the Brazilian Corporations Law
Measurement	Cost.	Cost, less depreciation of the building.	Cost or Fair Value.
While Held	No depreciation.	Depreciation is deductible under the Actual Profit Regime (Lucro Real)—applicable only to the building, never to the land.	Under the fair value model, gains are deferred for tax purposes through a separate tax control account (Law No. 12,973/2014); rental income remains taxable.
Nature of the Disposal	Gross operating revenue.	Capital gain.	Capital gain.
IRPJ and CSLL upon Disposal	Under the Presumed Profit Regime: presumed profit margins of 8% (IRPJ) and 12% (CSLL), pursuant to Articles 15 and 20 of Law No. 9,249/1995.	Capital gain (sale price less net book value), fully included in the taxable bases.	Same treatment as Property, Plant and Equipment.
PIS and COFINS	Generally applicable, as the proceeds constitute operating revenue.	Generally not applicable, pursuant to Article 3, §2, IV, of Law No. 9,718/1998.	Generally subject to the same treatment as Property, Plant and Equipment.
IBS and CBS (Tax Reform)	Specific regime; 50% reduction of the applicable rates upon sale.	50% reduction of the applicable rates; zero CBS rate up to the property's book value for assets acquired by 31 December 2026 (Article 407 of LC No. 214/2025).	50% reduction upon sale and 70% reduction on leasing activities.

Sources: CPC 16, CPC 27 and CPC 28; Law No. 6,404/1976; Law No. 9,249/1995; Law No. 9,718/1998; Law No. 12,973/2014; Brazilian Federal Revenue Service Normative Instruction (IN RFB) No. 1,700/2017; Supplementary Law No. 214/2025. The IRPJ and CSLL percentages refer to the Presumed Profit Regime. In the case of capital gains, the applicable tax rates under each tax regime apply.

CAUTION: COSIT Ruling No. 95/2026

Reclassifying a property does not, in itself, change its tax nature.

The Brazilian Federal Revenue Service (Receita Federal do Brasil – RFB) recently addressed a key issue in this area: does the reclassification of a property from Property, Plant and Equipment to Inventory allow its sale to be treated as operating revenue? The answer was no.

In Ruling (Solução de Consulta – "SC") No. 95, issued on 24 June 2026, the General Coordination of Taxation (Coordenação-Geral de Tributação – "COSIT") examined the case of a legal entity taxed under the Presumed Profit Regime (Lucro Presumido) that had originally recorded warehouse buildings as Property, Plant and Equipment for use in its industrial operations.

The company subsequently amended its corporate purpose to include the leasing of those properties and, thereafter, expanded its corporate purpose once again to include the purchase and sale of its own real estate. It then reclassified the warehouse buildings as Inventory, with the intention of selling them.

The question submitted to the Federal Revenue Service was whether the sale would be subject to the presumed profit margins of 8% (IRPJ) and 12% (CSLL) applicable to operating revenue, or whether it should instead be treated as a capital gain.

The RFB concluded that the transaction should be taxed as a capital gain, pursuant to Article 215, § 14, of Normative Instruction RFB No. 1,700/2017, which refers to the book value defined in Article 200 ¹.

Substance Prevails over Form

The ruling is based on a clear premise: a mere accounting reclassification does not alter the tax nature of the asset.

Where a property was originally allocated to the non-current assets, particularly as an asset used in the company's business operations, its subsequent transfer to Inventory does not, by itself, convert its sale into operating revenue.

The economic substance of the transaction prevails over the accounting treatment subsequently adopted. The purpose of this interpretation is straightforward: to prevent taxpayers from reclassifying a property solely to obtain a more favorable tax treatment upon disposal.

A property that has served the company's operations or has been held as an investment does not become Inventory merely because it is reclassified immediately before its sale.

The Asset's Historical Purpose Matters

SC No. 95 reinforces that the analysis must take into account the historical purpose for which the property was held.

If, at any point, the property was used in the company's business operations or held as an investment, its disposal will generally be treated as the sale of a non-current asset, giving rise to a capital gain, even if the company subsequently includes real estate activities within its corporate purpose.

An amendment to the company's corporate purpose is relevant only where it formalizes a real estate business that was already being effectively carried out.

It is not, however, sufficient to change the tax nature of a property that, from the outset, was neither acquired nor held for resale.

Attention to PIS and COFINS

SC No. 95 specifically addressed the treatment of IRPJ and CSLL.

With respect to PIS and COFINS, however, the analysis requires greater caution.

COSIT Ruling No. 7/2021, to which the new ruling is partially linked, indicates that the sale of real estate owned by a company whose corporate purpose includes real estate activities may be treated as gross revenue for purposes of PIS and COFINS, even where the properties had previously been leased and classified as Property, Plant and Equipment.

Accordingly, one should not assume that the tax treatment applicable to IRPJ and CSLL automatically extends to PIS and COFINS.

The same transaction may receive different tax treatment depending on the tax at issue—a qualification that should be borne in mind when applying the general rule summarized above.

¹ The summary and conclusion of SC No. 95 refer to Article 225. However, the body of the ruling and the applicable statutory provisions refer to Article 215, § 14, which is the correct legal provision.