

LANNA RIBEIRO

TRIBUTÁRIO

29 JUNHO/2026

CARF AFASTA AUTUAÇÃO DE GANHO DE CAPITAL SOBRE A VENDA DE LAJES CORPORATIVAS E RECONHECE RECEITA BRUTA OPERACIONAL NO LUCRO PRESUMIDO

JUNE 29, 2026

EN

CARF SETS ASIDE CAPITAL GAINS TAX ASSESSMENT ON THE SALE OF CORPORATE OFFICE UNITS AND RECOGNIZES OPERATING GROSS REVENUE UNDER THE PRESUMED PROFIT REGIME

English version starting on page 4



1. INTRODUÇÃO

- 1.1** O Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) julgou autuação de IRPJ e CSLL relativa à alienação de nove lajes corporativas em edifício comercial na região da Faria Lima, em São Paulo, vendidas em novembro de 2021 por R\$ 232,3 milhões. A fiscalização entendeu que a operação deveria ser tributada como ganho de capital, e não como receita bruta operacional, e lavrou auto de infração no valor histórico de R\$ 104,3 milhões.
- 1.2** A controvérsia central era estritamente de qualificação da receita no regime do lucro presumido. Por maioria, o colegiado deu provimento ao recurso do contribuinte e reconheceu a natureza operacional da receita. O precedente é relevante para estruturas patrimoniais e imobiliárias, mas exige leitura cuidadosa: seu alcance depende da substância negocial e das circunstâncias concretas de cada caso.

2. O LUCRO PRESUMIDO E A DISTINÇÃO ENTRE RECEITA BRUTA E GANHO DE CAPITAL

- 2.1** No lucro presumido, a base de cálculo se compõe de duas grandezas distintas, na forma do art. 25 da Lei nº 9.430/1996. A primeira resulta da aplicação dos percentuais de presunção sobre a receita bruta, definidos nos arts. 15 e 20 da Lei nº 9.249/1995 — para a atividade de compra e venda de imóveis, 8% para o IRPJ e 12% para a CSLL. A segunda corresponde aos ganhos de capital e demais receitas, integralmente adicionados à base.
- 2.2** A diferença econômica entre os dois enquadramentos é expressiva: enquanto a receita operacional sofre carga efetiva reduzida, o ganho de capital é tributado de forma plena. É justamente essa assimetria que move a disputa de qualificação.
- 2.3** O ponto de partida é o conceito de receita bruta. O art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/1977 a define de modo amplo, alcançando não apenas o produto da venda de bens e a prestação de serviços, mas também as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Assim, a alienação de um imóvel só se enquadra como ganho de capital quando representa mera realização de ativo patrimonial; quando decorre da atividade-fim da empresa, integra a receita bruta operacional. A linha divisória, portanto, não está na forma do bem, mas em sua função dentro do negócio.

3. O CASO CONCRETO: AS NOVE LAJES E OS FUNDAMENTOS DA AUTUAÇÃO

- 3.1** A empresa era optante pelo lucro presumido e tinha a compra e venda de imóveis em seu objeto social desde 2013, com origem que remonta à permuta de terrenos realizada em 2010 para a construção do empreendimento. As lajes ingressaram no patrimônio em 2017, foram exploradas por locação e, em 2021, alienadas. Meses antes da venda, o contribuinte reclassificou os bens do ativo não circulante para o estoque.
- 3.2** Para a fiscalização, a operação não traduzia atividade imobiliária habitual: os bens haviam permanecido anos no patrimônio e foram destinados à locação antes da venda. A reclassificação contábil de última hora, segundo a autoridade, não teria eficácia tributária. A conclusão foi pela tributação como ganho de capital, apurado pela diferença entre o valor de alienação e o valor contábil, sem os coeficientes de presunção da receita bruta.

4. O VOTO VENCEDOR: A HABITUALIDADE COMO CRITÉRIO SUBJETIVO

- 4.1** A maioria afastou a habitualidade como critério legal definidor da receita bruta. A lei não a exige; o que importa é a inserção da operação na atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, nos termos do art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/1977. Nem a forma de escrituração contábil, nem o tempo de permanência do bem no ativo alteram a natureza da receita quando esta decorre de atividade prevista no contrato social.
- 4.2** O voto vencedor tratou a habitualidade com cautela, reconhecendo sua carga subjetiva. Não a leu como repetição acelerada de vendas, mas como a inserção da operação no ciclo imobiliário da empresa — ciclo compatível com ativos de grande porte, em que o recebimento ocorre em 2017, segue-se a locação e a venda só se realiza em 2021.
- 4.3** Pesou, sobretudo, a coerência entre o objeto social, vigente desde 2013, e a operação concretamente praticada. A própria jurisprudência do CARF tem admitido a reclassificação do ativo conforme sua destinação, desde que amparada pelo contrato social.

5. A SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 7/2021 E O IMÓVEL ANTES LOCADO

- 5.1** O entendimento dialoga com a Solução de Consulta COSIT nº 7/2021, que admite expressamente o tratamento como receita bruta na alienação de imóvel anteriormente explorado por locação, desde que a compra e venda de imóveis conste do objeto social da pessoa jurídica.
- 5.2** Por ter efeito vinculante para a Receita Federal, a solução reforça a tese vencedora: a locação pregressa não descaracteriza, por si só, a natureza operacional da receita. Muitos modelos de exploração imobiliária têm ciclo longo, em que o imóvel é primeiro rentabilizado por aluguel para, depois, ser vendido.

6. OS LIMITES DO PRECEDENTE: A SUBSTÂNCIA NEGOCIAL SOBRE A FORMA

- 6.1** O resultado favorável não autoriza generalização. A jurisprudência do CARF não é uniforme e caminha na direção oposta sempre que falta substrato econômico. No Acórdão nº 1102-001.759, de 21/10/2025, o tribunal manteve a tributação como ganho de capital diante de operação única e isolada, precedida de alteração do objeto social às vésperas da venda, sem demonstração de atuação imobiliária efetiva. Em outro caso, envolvendo a alienação de imóveis antes locados em ambiente intragrupo, prevaleceu igualmente o enquadramento como ganho de capital, por ausência de atividade imobiliária organizada.
- 6.2** O ônus probatório é do contribuinte. A discussão não se resolve pelo rótulo do contrato social, mas pelo comportamento econômico da pessoa jurídica. No caso das lajes, pesaram a antiguidade do objeto social, a origem do empreendimento e a coerência entre a previsão estatutária e a prática.
- 6.3** Vale registrar, ainda, que não houve acusação de simulação nem aplicação de multa qualificada: a controvérsia foi de qualificação da receita, não de fraude — o que reforça a leitura de que a exposição fiscal, nesse tipo de operação, nasce menos da forma e mais da consistência da estrutura.

7. CONCLUSÃO: O QUE O PRECEDENTE SINALIZA PARA ESTRUTURAS PATRIMONIAIS E IMOBILIÁRIAS

- 7.1** O Acórdão nº 1401-007.901 é um precedente útil para holdings patrimoniais e empresas de base imobiliária, mas de aproveitamento condicionado. Ele confirma que a tributação da venda de imóveis depende da combinação entre objeto social, substância da operação, histórico do ativo e coerência do modelo de negócios — e não de um rótulo isolado no contrato social.
- 7.2** Para reduzir o risco de requalificação como ganho de capital, recomenda-se documentar, desde a aquisição, a destinação imobiliária do bem; manter aderência entre o objeto social e a prática efetiva; e evitar reclassificações contábeis de última hora desacompanhadas de lastro econômico. Em estruturas bem construídas e devidamente documentadas, o regime mais vantajoso da receita bruta deixa de ser uma aposta e passa a ser uma posição defensável.



1. INTRODUCTION

- 1.1** The Administrative Council of Tax Appeals (CARF) ruled on an assessment of Corporate Income Tax (IRPJ) and Social Contribution on Net Profit (CSLL) related to the sale of nine corporate office units in a commercial building located in the Faria Lima district of São Paulo. The units were sold in November 2021 for BRL 232.3 million. The tax authorities argued that the transaction should be taxed as a capital gain rather than as operating gross revenue and issued a tax assessment in the historical amount of BRL 104.3 million.
- 1.2** The central issue in dispute concerned the classification of the revenue under the presumed profit regime (lucro presumido). By majority vote, the panel ruled in favor of the taxpayer, recognizing the revenue as operating income. This precedent is significant for real estate and asset-holding structures but should be interpreted with caution: its scope depends on the commercial substance of the transaction and the specific facts of each case.

2. THE PRESUMED PROFIT REGIME AND THE DISTINCTION BETWEEN GROSS REVENUE AND CAPITAL GAINS

- 2.1** Under the presumed profit regime, the tax base consists of two distinct components, pursuant to Article 25 of Law No. 9,430/1996. The first is determined by applying statutory presumed profit percentages to gross revenue, as established in Articles 15 and 20 of Law No. 9,249/1995—8% for IRPJ and 12% for CSLL in the case of real estate purchase and sale activities. The second consists of capital gains and other income, which are fully included in the taxable base.
- 2.2** The economic difference between these two tax treatments is substantial. While operating revenue is subject to a reduced effective tax burden, capital gains are fully taxed. It is precisely this disparity that gives rise to disputes regarding the proper classification of revenue.
- 2.3** The starting point is the legal concept of gross revenue. Article 12 of Decree-Law No. 1,598/1977 defines it broadly, encompassing not only proceeds from the sale of goods and the provision of services, but also revenue derived from the company's primary business activity or corporate purpose. Accordingly, the sale of real estate is classified as a capital gain only when it represents the mere disposal of a capital asset. Conversely, when the sale results from the company's ordinary business activities, the proceeds constitute operating gross revenue. Therefore, the distinction lies not in the nature of the asset itself, but in its function within the company's business.

3. THE CASE AT HAND: THE NINE OFFICE UNITS AND THE BASIS FOR THE TAX ASSESSMENT

- 3.1** The taxpayer was subject to the presumed profit regime and had included the purchase and sale of real estate in its corporate purpose since 2013. Its involvement in the project originated from a land swap carried out in 2010 for the construction of the development. The office units were incorporated into the company's assets in 2017, leased to third parties, and ultimately sold in 2021. A few months before the sale, the taxpayer reclassified the properties from non-current assets to inventory.
- 3.2** According to the tax authorities, the transaction did not reflect a regular real estate business activity because the properties had remained on the company's books for several years and had been leased before their sale. The authorities further argued that the last-minute accounting reclassification had no tax effect. Consequently, they concluded that the transaction should be taxed as a capital gain, calculated as the difference between the sale price and the book value of the properties, without applying the presumed profit percentages applicable to gross revenue.

4. THE PREVAILING OPINION: REGULARITY OF BUSINESS ACTIVITY AS A SUBJECTIVE CRITERION

- 4.1** The majority held that regularity of business activity is not a legal criterion for determining gross revenue. The law does not require it. Rather, what matters is whether the transaction falls within the company's business activity or corporate purpose, as provided in Article 12 of Decree-Law No. 1,598/1977. Neither the accounting classification of the asset nor the length of time it remained on the balance sheet changes the nature of the revenue when it arises from an activity expressly contemplated in the company's articles of incorporation.
- 4.2** The prevailing opinion treated the notion of regularity with caution, acknowledging its subjective nature. Rather than interpreting it as requiring frequent or rapid sales, the panel viewed it as the integration of the transaction into the company's real estate business cycle—a cycle consistent with large-scale real estate assets, where ownership began in 2017, followed by a leasing period, with the sale occurring only in 2021.
- 4.3** Particular weight was given to the consistency between the company's corporate purpose, which had included real estate trading since 2013, and the transaction actually carried out. CARF's own case law has recognized that assets may be reclassified according to their intended use, provided that such reclassification is supported by the company's corporate purpose.

5. COSIT RULING No. 7/2021 AND PROPERTY PREVIOUSLY LEASED

- 5.1** This interpretation is consistent with COSIT Ruling No. 7/2021, which expressly recognizes that the sale of property previously leased may be treated as gross revenue, provided that the purchase and sale of real estate is included in the company's corporate purpose.

LANNA RIBEIRO

- 5.2** Because it is binding on the Brazilian Federal Revenue Service, COSIT Ruling No. 7/2021 reinforces the prevailing position: the fact that a property was previously leased does not, by itself, alter the operational nature of the revenue derived from its sale. Many real estate business models follow a long investment cycle in which the property is initially monetized through rental income and only subsequently sold.

6. THE LIMITS OF THE PRECEDENT: ECONOMIC SUBSTANCE PREVAILS OVER FORM

- 6.1** O resultado favorável não autoriza generalização. A jurisprudência do CARF não é uniforme e caminha na direção oposta sempre que falta substrato econômico. No Acórdão nº 1102-001.759, de 21/10/2025, o tribunal manteve a tributação como ganho de capital diante de operação única e isolada, precedida de alteração do objeto social às vésperas da venda, sem demonstração de atuação imobiliária efetiva. Em outro caso, envolvendo a alienação de imóveis antes locados em ambiente intragrupo, prevaleceu igualmente o enquadramento como ganho de capital, por ausência de atividade imobiliária organizada.
- 6.2** O ônus probatório é do contribuinte. A discussão não se resolve pelo rótulo do contrato social, mas pelo comportamento econômico da pessoa jurídica. No caso das lajes, pesaram a antiguidade do objeto social, a origem do empreendimento e a coerência entre a previsão estatutária e a prática.
- 6.3** Vale registrar, ainda, que não houve acusação de simulação nem aplicação de multa qualificada: a controvérsia foi de qualificação da receita, não de fraude — o que reforça a leitura de que a exposição fiscal, nesse tipo de operação, nasce menos da forma e mais da consistência da estrutura.

7. CONCLUSION: WHAT THIS PRECEDENT SIGNALS FOR ASSET-HOLDING AND REAL ESTATE STRUCTURES

- 7.1** Decision No. 1401-007.901 represents a valuable precedent for asset-holding companies and real estate businesses, although its application is subject to specific conditions. It confirms that the tax treatment applicable to the sale of real estate depends on a combination of factors, including the company's corporate purpose, the economic substance of the transaction, the history and intended use of the asset, and the consistency of the business model—not merely on the wording of the corporate documents.
- 7.2** To reduce the risk of the transaction being reclassified as a capital gain, taxpayers should document the intended real estate purpose of the asset from the time of acquisition, maintain consistency between the company's corporate purpose and its actual business activities, and avoid last-minute accounting reclassifications that lack genuine economic support. Where these elements are properly structured and thoroughly documented, the more favorable tax treatment applicable to operating gross revenue ceases to be merely an aggressive tax position and becomes a legally supportable one.