

LANNA RIBEIRO

TRIBUTÁRIO

12 JUNHO/2026

TRIBUTAÇÃO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS DE LOCAÇÃO: O LITÍGIO DA AMERICANAS SOBRE CRÉDITOS DE PIS E COFINS

IPTU e condomínio como custo
de ocupação – estratégia,
jurisprudência do CARF e
a janela de dezembro de 2026



1. O DILEMA DA NÃO CUMULATIVIDADE NO VAREJO

- 1.1** O sistema brasileiro de não cumulatividade do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") não funciona como um IVA pleno. O direito a crédito não é universal: ele depende de hipóteses legais específicas e taxativas das Leis nº 10.637/2002 e nº 10.833/2003.
- 1.2** Daí o atrito permanente com a Receita Federal do Brasil ("RFB"). Se a despesa se encaixa numa categoria legal, gera crédito e reduz o tributo a recolher. Se fica de fora, vira custo morto e corrói a margem.
- 1.3** Para o varejo de grande escala, esse enquadramento é estratégico. A operação depende de centenas de imóveis, e o custo de ocupação é uma das maiores rubricas da demonstração de resultados.
- 1.4** Foi nesse cenário que a Americanas – rede com mais de 1.400 lojas – levantou uma tese sofisticada. A RFB sempre admitiu crédito apenas sobre o aluguel puro. O Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e o condomínio eram glosados por não caberem na definição literal de "aluguel".
- 1.5** A pergunta da companhia foi direta: se IPTU e condomínio são obrigação contratual sem a qual não se mantém a locação, por que não integrariam o custo total do aluguel para fins de crédito? A discussão envolveu R\$ 362,3 milhões.

2. A MATRIZ LEGAL E A BARREIRA DA SÚMULA CARF 234

- 2.1** O direito a crédito está no art. 3º das Leis nº 10.637/2002 e nº 10.833/2003. Dois incisos importam aqui. O inciso II autoriza crédito sobre "insumos"; o inciso IV, sobre "aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos" pagos a pessoa jurídica e usados na atividade.
- 2.2** A via dos insumos não serve ao varejo. Embora o Superior Tribunal de Justiça ("STJ"), nos Temas 779 e 780, tenha adotado os critérios de essencialidade e relevância, a RFB manteve que o comerciante puro não tem insumos geradores de crédito.
- 2.3** Essa restrição foi formalizada na Súmula CARF nº 234. Ela veda o crédito de insumos a quem apenas exerce atividade comercial. Para a Americanas, isso transformou custos inescapáveis de loja em ônus estrutural.

3. A VIRADA ESTRATÉGICA: DO INCISO II PARA O INCISO IV

3.1 Bloqueada a tese dos insumos, a estratégia foi deslocar o debate. Em vez de discutir o inciso II, a Americanas enquadrou IPTU e condomínio como “despesa de aluguel” do inciso IV – hipótese imune à Súmula 234.

3.2 O quadro abaixo resume as posições em disputa.

Base estatutária	Interpretação da RFB (Fisco)	Tese da Americanas (varejo)
Art. 3º, II (insumos)	Travado pela Súmula 234: varejista apenas revende e não tem “insumos”.	Argumento subsidiário, em regra rejeitado: IPTU e condomínio seriam essenciais ao ponto de venda.
Art. 3º, IV (aluguéis)	Limitado ao aluguel puro. Exclui tributos e encargos cobrados por terceiros.	IPTU e condomínio são indissociáveis do aluguel e compõem o “custo de ocupação” unificado.

4. OS DOIS PILARES DA TESE DA AMERICANAS

4.1 A Lei do Inquilinato e o despejo

A tese ancora-se na Lei nº 8.245/1991. Pelos arts. 22 e 23, IPTU e condomínio são, em regra, do locador, mas podem ser repassados ao locatário por previsão contratual – o que ocorre em praticamente todo contrato de varejo.

O ponto decisivo está no art. 9º, III. A falta de pagamento do aluguel e dos encargos autoriza o despejo. Logo, se não pagar IPTU ou condomínio leva à perda da posse, essas despesas deixam de ser acessórias voluntárias.

Elas passam a integrar um custo de ocupação único e indissociável. A varejista não paga aluguel puro: paga um pacote obrigatório para ocupar o imóvel. Esse pacote inteiro deveria gerar crédito pelo art. 3º, IV.

4.2 A simetria fiscal e a Solução de Consulta COSIT nº 38/2014

O segundo pilar usa a própria RFB contra ela. Na Solução de Consulta COSIT nº 38/2014, o Fisco determinou que, quando o locador recebe IPTU e condomínio do inquilino, esses valores integram sua receita bruta de aluguel e são tributados por PIS e COFINS.

A contradição é evidente. Se o reembolso é “receita de aluguel” para tributar quem recebe, deve ser “despesa de aluguel” para creditar quem paga. A natureza do fluxo não pode mudar conforme convenha à arrecadação.

5. A TRAJETÓRIA NO CARF: VITÓRIA E REVIRAVOLTA

- 5.1** No Processo Administrativo nº 17227.720010/2022-27, a 1ª Turma Ordinária da 3ª Seção do CARF acolheu a tese por unanimidade no Acórdão 3101-004.322. Reconheceu o crédito sobre os R\$ 362,3 milhões e, sobretudo, contornou a Súmula 234 ao fundar a decisão no inciso IV, não nos insumos.
- 5.2** A PGFN reagiu. Seu argumento central é a estrita legalidade (art. 111 do Código Tributário Nacional – “CTN”): ampliar “aluguel” para abranger tributos seria analogia vedada. IPTU é exação compulsória, não remuneração civil; condomínio é rateio de uso compartilhado. E, pelo art. 109 do CTN, o pacto privado não altera definições do direito tributário.
- 5.3** Em 7 de novembro de 2024, a 3ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais (“CSRF”), em caso idêntico (Processo Administrativo nº 19515.720828/2018-43), inverteu o entendimento. Rejeitou a tese da realidade econômica e separou, em definitivo, aluguel, tributo municipal e custo condominial. A trajetória pode ser sintetizada a seguir.

Instância	Desfecho	Fundamento preponderante
Auditoria (RFB)	Contra o contribuinte	Aluguel resume-se ao valor base; tributo e condomínio não o integram.
Turma Ordinária do CARF (Acórdão 3101-004.322)	Favorável (Americanas)	Encargos exigíveis sob pena de despejo formam o custo da ocupação; afastada a Súmula 234.
CSRF – nov./2024 (Proc. 19515.720828/2018-43)	Contra o contribuinte (reviravolta)	IPTU é tributo soberano; condomínio financia uso compartilhado; pacto privado não muda o direito tributário.

- 5.4** O recurso da própria Americanas segue pendente e tende ao Judiciário. Mas a CSRF deu à RFB respaldo para autuar quem se apropriou desses créditos.

6. RISCOS SISTÊMICOS E ESTRATÉGIA DE CONTENCIOSO

- 6.1** Crédito reconhecido vira caixa. Ele pode ser usado em compensação (PER/DCOMP) contra tributos federais ou, em hipóteses específicas, restituído. Para uma companhia em recuperação judicial, R\$ 362 milhões deixam de ser planejamento e viram liquidez.
- 6.2** Por isso a tese se espalhou para redes de perfil semelhante, como o Carrefour. O cálculo é direto: a R\$ 1 milhão mensal de IPTU e condomínio, a alíquota de 9,25% gera cerca de R\$ 1,11 milhão de economia anual – multiplicada por cinco anos e por toda a rede.
- 6.3** A reviravolta da CSRF, porém, criou risco severo. Quem se creditou de forma administrativa está exposto a glosa e a multas de 75% a 150%, acrescidas de SELIC.
- 6.4** A recomendação técnica predominante é migrar o combate para o Judiciário. O *Mandado de Segurança* permite buscar o reconhecimento preventivo do direito e proteger a empresa de multas enquanto a tese amadurece nos tribunais. Apropriação genérica, sem amparo de liminar, é hoje aposta de alto risco.

7. O HORIZONTE DA REFORMA E O PRAZO DE DEZEMBRO DE 2026

- 7.1** A discussão chega ao clímax às vésperas da extinção do regime. Pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e pela Lei Complementar nº 214/2025, PIS e COFINS serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), enquanto ICMS e ISS convergem para o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"). A extinção do PIS/COFINS está marcada para o início de 2027.
- 7.2** Os créditos legados não serão confiscados. Eles sobrevivem à transição e poderão ser usados contra a CBS e outros débitos federais, ou restituídos via PER/DCOMP Web.
- 7.3** Há, porém, uma condição rígida. Para preservar o crédito, ele precisa estar escriturado na EFD-Contribuições até dezembro de 2026, sob pena de decadência. A lógica é "identifique e aproprie, ou perca".

7.4 Os números mostram a dimensão do que está em jogo na transição.

Indicador da transição	Volume estimado
Empresas com saldos de PIS/COFINS declarados	~ 100.000
Passivo fiscal representado pelos créditos	R\$ 140 bilhões
Empresas com inconsistências mapeadas pela RFB	~ 12.000
Valor enquadrado em inconsistências críticas	R\$ 44 bilhões
Prazo final de escrituração	Dezembro de 2026

7.5 A maior parte desse passivo se concentra em poucos grandes grupos – exatamente o perfil de Americanas e Carrefour. A interseção entre a tese do IPTU/condomínio e o prazo de 2026 cria uma janela curta e tensa de decisão.

8. CONCLUSÃO

- 8.1** O caso Americanas mostra que parte da carga tributária do varejo decorre menos da lei e mais da aceitação passiva da interpretação restritiva da RFB. A tese do custo de ocupação expôs uma lacuna valiosa e, por um tempo, furo a barreira da Súmula 234.
- 8.2** A CSRF reagiu e devolveu a discussão ao terreno da estrita legalidade. A materialidade econômica esbarrou, de novo, na forma da norma tributária.
- 8.3** Resta a via judicial. Com o prazo de dezembro de 2026 se aproximando, cada grande contribuinte precisa decidir entre buscar o crédito sob proteção de decisão judicial ou abrir mão dele de forma definitiva. A palavra final sobre essas despesas de locação caberá ao Judiciário – e o relógio da transição corre contra a hesitação.