

LANNA RIBEIRO

IMOBILIÁRIO

27 JULHO/2026

ATIVOS IMOBILIÁRIOS: CLASSIFICAÇÃO CONTÁBIL E REFLEXOS TRIBUTÁRIOS

A tributação do imóvel
depende da sua destinação.



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.

4. O PRINCIPAL IMPACTO APARECE NA VENDA

- 4.1** A classificação produz efeitos durante toda a permanência do bem, mas é na venda que a diferença entre as categorias se torna mais sensível.
- 4.2** 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").
- 4.3** 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.

5. REFORMA TRIBUTÁRIA: IBS E CBS NAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

- 5.1** 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.
- 5.2** 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.

5.3 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.

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

Aspecto	Estoque (Circulante)	Ativo imobilizado (ANC)	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.

6. CUIDADO. A SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 95/2026

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

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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

6.4 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.

6.5 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

6.6 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.

6.7 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

6.8 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.

6.9 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.

¹ A 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.