

INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF Nº 107, de 04.07.88

A Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal, prevê os procedimentos a serem adotados para determinação do lucro real das pessoas jurídicas e do lucro imobiliário das pessoas físicas nas permutas de bens imóveis.

A seguir é publicada a íntegra da instrução:

No uso da competência que lhe foi delegada pelo Ministro da Fazenda, através da Portaria Ministerial nº 371, de 29 de julho de 1985, RESOLVE:

Para fins de apuração de resultados, assim como para determinação dos valores de baixas e aquisição de bens, nas operações de permuta de unidades imobiliárias, realizadas entre pessoas jurídicas ou entre pessoas jurídicas e pessoas físicas, deverão ser observados os procedimentos fiscais e normas estabelecidos nesta Instrução Normativa.

Seção I Introdução

1 - Disposições Gerais

1.1 - Para fins desta Instrução Normativa, considera-se permuta toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, ainda que ocorra, por parte de um dos contratantes, o pagamento de parcela complementar em dinheiro, aqui denominada "torna".

1.2 - As operações de permuta a preço de mercado deverão estar apoiadas em laudo de avaliação dos imóveis permutados, feito por três peritos, ou por entidade ou empresa especializada, desvinculados dos interesses dos contratantes, com a indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruído com os documentos relativos aos bens avaliados.

1.3 - As operações de permuta de unidades imobiliárias, realizadas entre pessoas jurídicas coligadas, controladoras e controladas, sob controle comum ou associadas por qualquer forma, ou entre a pessoa jurídica e seu sócio, administrador ou titular, ou com o cônjuge ou parente até o terceiro grau, inclusive afim, dessas pessoas físicas, serão sempre realizadas tomando-se por base o valor de mercado das unidades permutadas e exigindo-se laudo de avaliação, nas condições estabelecidas no subitem anterior, sob pena de arbitramento dos bens pela autoridade fiscal.

1.4 - São aplicáveis às operações de permuta, toda vez que aqui se fizer referência à expressão "unidade imobiliária" ou "unidade", as definições contidas no item 2 da Instrução Normativa SRF nº 84, de 20 de dezembro de 1979, as quais alcançarão todo e qualquer imóvel de propriedade da pessoa física ou da pessoa jurídica permutante, ainda que classificado no ativo permanente, na última hipótese.

1.5 - A permutante que se beneficiar, por torna deverá computá-la como receita, no ano-base ou período-base da operação, podendo deduzir dessa receita a parcela do custo da unidade dada em permuta que corresponder à torna recebida ou a receber. A parcela a deduzir será, determinada mediante a aplicação, sobre o custo atualizado ou o valor contábil da unidade, na data da operação, do percentual obtido pela divisão do valor da torna pelo somatório desta com o valor de custo da unidade dada em permuta. A permutante que pagar a torna deverá computá-la no custo da unidade adquirida.

1.6 - A parcela de lucro auferido pela permutante, contida na torna, poderá ser tributada à medida de seu recebimento. Tratando-se de permutante pessoa jurídica, a faculdade aqui prevista somente poderá ser utilizada em relação a unidade imobiliária cuja venda seja contratada nas condições dispostas no artigo 29 ou no parágrafo 2º do artigo 31 do Decreto-lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977.

1.7 - Quando a torna for contratada para pagamento a prazo ou à prestação, acrescida de correção monetária, a parcela do lucro a ser oferecida à tributação pela pessoa física, proporcional ao valor recebido no ano-base, deverá ser corrigida monetariamente segundo os mesmos índices utilizados para a atualização do crédito.

1.8 - Nas operações que envolvam a permuta de uma unidade imobiliária por duas ou mais unidades, o permutante que as receber deverá determinar o valor individual de cada uma delas proporcionalmente a um dos seguintes parâmetros, utilizados na ordem indicada:

- a) o valor adotado como base de cálculo do imposto de transmissão incidente sobre a operação de permuta dessas duas ou mais unidades imobiliárias;

b) o valor da base de cálculo do último imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou rural lançado em relação a cada uma dessas duas ou mais unidades imobiliárias;

c) o valor de mercado de cada unidade, apurado na forma do subitem 1.2.

1.9 - Para os efeitos desta Instrução Normativa, o valor de aquisição de unidade imobiliária, para a pessoa física permutante, será o custo de aquisição do imóvel dado em permuta corrigido monetariamente, segundo a variação do valor da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN) até o mês de operação.

1.10 - A pessoa física permutante deverá observar as regras de equiparação estabelecidas nos artigos 115 a 117 do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Decreto nº 85.450, de 4 de dezembro de 1980, e, resultando equiparada, as normas aqui previstas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Seção II Operações de Permuta

2- Permuta Entre Pessoas Jurídicas

2.1 - Na permuta entre pessoas jurídicas, tendo por objeto unidades imobiliárias prontas, serão observadas as normas constantes das divisões do presente subitem.

2.1.1 - No caso de permuta sem pagamento de torna, as permutantes não terão resultado a apurar, uma vez que cada pessoa jurídica atribuirá ao bem que receber o mesmo valor contábil do bem baixado em sua escrituração.

2.1.2 - No caso de permuta com pagamento de torna, a permutante que receber a torna procederá pela torna indicada no subitem 1.5, devendo considerar como custo do bem recebido o valor contábil do bem dado em permuta, deduzido do custo atribuído à torna recebida ou a receber. Para a permutante que pagar ou prometer pagar a torna, o custo do bem adquirido será a soma do valor contábil do bem dado em permuta como o valor da torna.

2.1.3 - Na hipótese de permuta entre as pessoas jurídicas a que se refere o subitem 1.3, cada permutante apurará o resultado entre o valor de mercado atribuído ao bem que houver dado em permuta e o seu valor contábil, resultado esse que será computado na determinação do lucro real do período-base da operação, e registrará o bem adquirido pelo valor de mercado a ele atribuído. Tratando-se de permuta com pagamento de torna, esta será computada no preço de alienação da unidade a que couber, aplicando-se, quanto a sua tributação, o disposto no subitem 1.6.

2.2 - Na permuta entre pessoas jurídicas, tendo por objeto unidade imobiliária pronta, incluindo-se como tal terreno para construção ou edificação, e unidade imobiliária a construir, serão observadas as normas constantes das divisões do presente subitem.

2.2.1 - No caso de permuta sem pagamento de torna, a permutante que alienar a unidade pronta observará as disposições da divisão de subitem 2.1.1. A permutante que prometer entregar unidade imobiliária a construir deverá considerar o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida.

2.2.2 - No caso de permuta como pagamento de torna, a permutante que alienar a unidade pronta observará as disposições de divisão de subitem 2.1.2. A permutante que prometer entregar unidade imobiliária a construir deverá considerar o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida, observando, quanto à torna, o disposto no subitem 1.5.

2.2.3 - Na hipótese de permuta entre as pessoas jurídicas a que se refere o subitem 1.3, a permutante que alienar a unidade pronta deverá proceder pela forma indicada na divisão de subitem 2.1.3. À permutante que prometer entregar unidade à construir deverá considerar o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida observando, quanto à torna, o disposto no subitem 1.5.

3. Permuta Entre Pessoas Jurídicas e Pessoa Física

3.1 - Na permuta entre pessoa jurídica e pessoa física, tendo por objeto unidades imobiliárias prontas, serão observadas as normas constantes das divisões do presente subitem.

3.1.1 - No caso de permuta sem pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.1.1. A pessoa física não terá resultado a apurar e atribuirá como preço de alienação da unidade dada em permuta o mesmo valor apurado como custo da unidade adquirida, determinado com base no subitem 1.9.

3.1.2 - No caso de permuta com pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.1.2, ao passo que a pessoa física determinará o valor de aquisição da unidade recebida conforme determinado no subitem 1.9, adotando, quanto à torna, os procedimentos, previstos no subitem 1.5.

3.1.3 - Na hipótese de permuta entre pessoa jurídica e pessoa física nas condições referidas no subitem 1.3, a pessoa jurídica deverá observar o disposto na divisão de subitem 2.1.3. A pessoa física determinará o lucro imobiliário, considerando como preço de alienação o valor de mercado do bem dado em permuta, registrará o bem adquirido pelo valor de mercado a ele atribuído e observará, quanto à torna, o disposto no subitem 1.6.

3.2 - Na permuta entre pessoa jurídica e pessoa física, tendo por objeto unidade imobiliária pronta, incluindo-se como tal terreno para construção ou edificação, e unidade imobiliária a construir, serão observadas as normas constantes das divisões do presente subitem.

3.2.1 - No caso de permuta sem pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.2.1. A pessoa física, na hipótese de alienação de unidade pronta, deverá observar o que ela se referir na divisão de subitem 3.1.1. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida.

3.2.2 - No caso de permuta com pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.2.2. A pessoa física, na hipótese de alienação de unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão de subitem 3.1.2. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida e observará, quanto à torna, o disposto no subitem 1.5.

3.2.3 - Na hipótese de permuta nas condições referidas no subitem 1.3, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.2.3. A pessoa física, caso aliene unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão de subitem 3.1.3. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida e observará quanto à torna o disposto no subitem 1.5.

Seção III

Compra e Venda com Dação de Unidade Imobiliária em Pagamento

4 - Normas Aplicáveis

4.1 - São aplicáveis às operações quitadas de compra, e venda de terreno seguidas de confissão de dívida e promessa de dação, em pagamento, de unidade imobiliária construída ou a construir, todos os procedimentos e normas constantes das Seções I e II desta Instrução Normativa, desde que observadas as condições cumulativas a seguir:

a) a alienação do terreno e o compromisso de dação em pagamento sejam levados a efeito da mesma data, mediante instrumento público;

b) o terreno objeto da operação de compra e venda seja, até o final do período-base seguinte ao em que esta ocorrer, dado em hipoteca para obtenção de financiamento ou, no caso de loteamento, oferecido em garantia ao poder público, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

4.1.1 - A não observância das condições cumulativas aqui estipuladas sujeitará o promitente da dação à apuração dos resultados da operação, tomando-se por base para determinação do preço de alienação dos bens permutados o valor de mercado tal como previsto no subitem 1.2, ou, na ausência de laudo de avaliação, o valor que vier a ser arbitrado pela autoridade fiscal. Nesta hipótese, a apuração do resultado da operação reporta-se-á ao ano-base ou período-base em que esta tiver ocorrido, sujeitando-se o promitente da dação ao recolhimento do imposto de renda sobre o lucro da compra e venda como tributo postergado.

Seção IV

Disposições Finais

5. Normas Suplementares

5.1 - Em qualquer das operações de que tratam as Seções II e III da presente Instrução Normativa, a baixa do bem alienado pela pessoa jurídica implicará a realização de eventual lucro inflacionário ou reserva de reavaliação a ela correspondente no período-base da operação.

5.2 - A baixa de bem objeto de permuta classificado no ativo permanente será sempre precedida de correção monetária, consoante previsto no artigo 4º do Decreto-lei nº 2.341, de 29 de junho de 1987.

5.3 - Os procedimentos indicados no subitem 3.2 e suas divisões são aplicáveis às operações de permuta realizadas com base no disposto no artigo 39 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

5.4 - Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação, a partir da qual deixam de ser aplicadas as disposições do subitem 5.2 e do item 8 da Portaria MF nº 80, de 1º de março de 1979.

5.5 - São homologados os procedimentos dos contribuintes que, anteriormente à publicação desta Instrução Normativa, houverem sido adotados em conformidade com as normas ora baixadas.

Reinaldo Mustafá