



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO

SOLUÇÃO DE CONSULTA

158 – COSIT

DATA

24 de agosto de 2026

INTERESSADO

CNPJ/CPF

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. MULTA E ACRÉSCIMOS. TRIBUTAÇÃO.

O montante recebido a título de devolução dos pagamentos por imóvel em construção, cujo contrato de compra e venda foi rescindido em razão da não entrega do bem pelo incorporador, não se sujeita à incidência do IRPJ pela sistemática do lucro presumido.

A multa decorrente da rescisão contratual sujeita-se à incidência do IRPJ e deve ser computada diretamente no Lucro Presumido, não se submetendo aos coeficientes de presunção.

Os juros e a atualização monetária incidentes sobre os valores restituídos são considerados receitas financeiras e devem ser acrescidos diretamente à base de cálculo do IRPJ no regime do lucro presumido.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 91, DE 17 DE ABRIL DE 2024

Dispositivos legais: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, arts. 43-A, § 1º, e 67-A, § 13; Regulamento do Imposto sobre a Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, art. 740, § 3º, inciso III, e § 5º; Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017, arts. 148, 149 e 215, § 1º e § 3º, inciso I, alínea “f”.

Assunto: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL

O montante recebido a título de devolução dos pagamentos por imóvel em construção, cujo contrato de compra e venda foi rescindido em razão da não entrega do bem pelo incorporador, não se sujeita à incidência da CSLL pela sistemática do resultado presumido.

A multa decorrente da rescisão contratual sujeita-se à incidência do IRPJ e deve ser computada diretamente no Resultado Presumido, não se submetendo aos coeficientes de presunção.

Os juros e a atualização monetária incidentes sobre os valores restituídos são considerados receitas financeiras e devem ser acrescidos diretamente à base de cálculo da CSLL no regime do resultado presumido.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 91, DE 17 DE ABRIL DE 2024.

Dispositivos legais: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, arts. 43-A, § 1º, e 67-A, § 13; Regulamento do Imposto sobre a Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, art. 740, § 3º, inciso III, e § 5º; Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017, arts. 148, 149 e 215, § 1º e § 3º, inciso I, alínea “f”.

RELATÓRIO

1. A empresa acima identificada formula consulta sobre a interpretação da legislação tributária, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, com o objetivo de sanar dúvidas sobre a tributação de valores recebidos em função de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.
2. A empresa consulente informa ter comprado imóvel na planta e diante da não entrega do prédio, rescindiu o compromisso de compra e venda. Em decorrência do distrato, a consulente recebeu a devolução das parcelas pagas, acrescidas de correção monetária, juros moratórios e multa contratual.
3. Na condição de optante pelo regime do Lucro Presumido para fins de apuração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, questiona se as verbas recebidas detêm natureza indenizatória (perdas e danos). Sustenta o entendimento de que tais montantes não integrariam a base de cálculo dos tributos citados, amparando-se na Solução de Consulta Cosit nº 629, de 26 de dezembro de 2017.
4. Transcreve a ementa da solução de consulta citada, bem como julgados que, na sua percepção, corroborariam a sua interpretação.
5. Por fim, apresenta os seguintes questionamentos:

- 1) O valor devolvido com correção tem tributação?
- 2) O valor dos juros sobre o principal tem tributação?
- 3) O valor da multa contratual pelo desfazimento do negócio (perdas e danos) tem tributação?

FUNDAMENTOS

6. O processo de consulta de que tratam os artigos 48 e 49 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, os artigos 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e a Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, presta-se unicamente a fornecer à consulente a interpretação adotada pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil – RFB para determinada norma tributária que discipline situações por ela enfrentadas e cujo sentido não lhe seja claro, tendo como premissa que há conformidade entre os fatos narrados e a realidade.

7. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações, interpretações, ações ou situações jurídico-tributária informadas pelo consulente e não gera qualquer efeito caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos adequadamente os fatos aos quais, em tese, aplica-se a Solução de Consulta.

8. A interpretação constante em solução de consulta é vinculante no âmbito da RFB, pode ser aplicada por sujeito passivo, que não a formulou, e deve ser reproduzida em solução de consulta vinculada, nos termos dos arts. 33 e 34 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021:

Seção III

Do Efeito Vinculante

Art. 33. As soluções de consulta proferidas pela Cosit, a partir da data de sua publicação:

I - têm efeito vinculante no âmbito da RFB; e

II - respaldam o sujeito passivo que as aplicar, ainda que não seja o respectivo consulente, desde que se enquadre na hipótese por elas abrangida, sem prejuízo da verificação de seu efetivo enquadramento pela autoridade fiscal em procedimento de fiscalização.

Seção IV

Da Solução de Consulta Vinculada

Art. 34. Caso exista solução de consulta com o mesmo objeto de consulta formulada, pendente de análise, esta será solucionada por meio de solução de consulta vinculada, proferida pelas Disit ou pelas Coordenações de área da Cosit.

§ 1º Considera-se Solução de Consulta Vinculada aquela que reproduz o entendimento constante de solução de consulta proferida pela Cosit.

9. Em ambos os casos, é essencial que a situação enfrentada pelo sujeito passivo esteja abrangida pela solução de consulta vinculante, que haja uma identidade com o objeto tratado na solução de consulta paradigma.

10. Sob esse prisma, revela-se impertinente a invocação da Solução de Consulta Cosit nº 629, de 26 de dezembro de 2017, como referência para a interpretação do caso em análise. O referido precedente versa sobre a tributação sob a ótica do Imposto sobre a Renda de Pessoa Física – IRPF, hipótese que não se adequa à consulente, que se sujeita ao IRPJ.

11. A resolução de contrato de compra e venda de imóvel por inadimplemento do incorporador, bem como a respectiva devolução de valores ao adquirente, encontram-se regulados na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da **devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida**, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, **corrigidos** nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

[...]

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

[...]

§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

(grifos)

12. No que se refere à multa por rescisão contratual, o art. 740 do Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/2018, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, estabelece a incidência do IRPJ nos seguintes termos:

Seção VIII - Das multas por rescisão de contratos

Art. 740. Ficam sujeitas ao imposto sobre a renda na fonte, à alíquota de quinze por cento, as multas ou as demais vantagens pagas ou creditadas por pessoa jurídica, ainda que a título de indenização, a pessoa física ou jurídica beneficiária, inclusive isenta, em decorrência de rescisão de contrato (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, caput).

§ 1º A responsabilidade pela retenção e pelo recolhimento do imposto sobre a renda será da pessoa jurídica que efetuar o pagamento ou o crédito da multa ou da vantagem (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, § 1º).

§ 2º O imposto sobre a renda será retido na data do pagamento ou do crédito da multa ou da vantagem (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, § 2º).

§ 3º O valor da multa ou da vantagem será (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, § 3º):

I - computado na apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda devido na declaração de ajuste anual da pessoa física;

II - computado como receita para fins de determinação do lucro real; e

III - acrescido ao lucro presumido ou ao arbitrado na determinação da base de cálculo do imposto sobre a renda devido pela pessoa jurídica.

§ 4º O imposto sobre a renda retido na fonte, na forma prevista neste artigo, será considerado como antecipação do imposto sobre a renda devido em cada período de apuração, nas hipóteses previstas no § 3º, ou como tributação definitiva, quando se tratar de pessoa jurídica isenta (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, § 4º).

§ 5º **O disposto neste artigo não se aplica às indenizações pagas ou creditadas em conformidade com a legislação trabalhista e àquelas destinadas a reparar danos patrimoniais** (Lei nº 9.430, de 1996, art. 70, § 5º).

13. Isto posto, resta solucionada a questão nº 3 da consulta, no sentido da sujeição à tributação pelo IRPJ sobre o montante recebido a título de multa contratual.

14. Com relação à devolução da integralidade dos valores pagos pela consulente, é de se reconhecer que os montantes aportados em negócio jurídico posteriormente desfeito e restituídos a quem de direito não constituem receita bruta para fins do disposto no art. 215 da Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017, vez que não se amoldam aos conceitos de produto da venda de bens nas operações de conta própria, preço da prestação de serviços em geral, resultado auferido nas operações de conta alheia, ou receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Nesse sentido, não se sujeitam à tributação via percentual de presunção para fins do IRPJ e da CSLL.

15. Ainda, esses mesmos montantes também não se enquadram na definição dos institutos previstos no §3º do mesmo art. 215 da Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 2017. Nesse sentido, tampouco devem ser computados no lucro presumido, para fins do IRPJ, e do resultado presumido, para fins da CSLL.

16. No que tange aos acréscimos recebidos do incorporador, calculados sobre o montante pago pela consulente, tais valores devem ser considerados como receita sujeita à incidência do IRPJ. Isso ocorre porque referidos montantes, ao excederem o valor nominal pago durante a vigência contratual, configuram efetivo acréscimo patrimonial (disponibilidade econômica de renda). Tal matéria foi objeto de análise na Solução de Consulta Cosit nº 91, de 17 de abril de 2024, a qual essa solução de consulta fica parcialmente vinculada, cuja fundamentação transcreve-se abaixo:

Tributação dos Juros e da Correção Monetária

23. Na hipótese de pessoa jurídica que apura o Imposto sobre a Renda com base no lucro real, o tratamento tributário aplicável aos juros e à correção monetária de valores recebidos a título de indenização por danos patrimoniais foi examinado na Solução de Consulta Cosit nº 76, de 2019, que dispõe:

(...)

32. Por fim, em relação ao acréscimo patrimonial evidenciado pelos valores relativos à correção monetária e aos juros legais contados a partir da citação do processo judicial, vinculados à indenização por dano patrimonial, esses constituem receita financeira, devendo sofrer a incidência do IRPJ, conforme a legislação abaixo transcrita:

LEI Nº 4.506, de 1964

Art. 20. Serão classificados como juros pelo uso ou detenção de capital alheio:

(...)

VIII - Juros compensatórios ou moratórios de qualquer natureza, inclusive os que resultarem de sentença, classificáveis, nos termos da lei, como rendimento de outra categoria;

.....

Anexo do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018

Receitas

Art. 397. Os juros, o desconto, o lucro na operação de reporte e os rendimentos ou os lucros de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que tenham sido ganhos pelo contribuinte, serão incluídos no lucro operacional e, quando derivados de operações ou títulos de renda fixa com vencimento posterior ao encerramento do período de apuração, poderão ser rateados pelos períodos a que competirem (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 17, caput; Lei nº 8.981, de 1995, art. 76, § 2º; e Lei nº 9.249, de 1995, art. 11, § 3º).

33. À CSLL aplica-se grande parte dos argumentos aqui levantados. Isso porque a matéria desta contribuição – o lucro, aspecto dinâmico do

patrimônio, - assemelha-se muito com o sentido de produto do capital ou acréscimo patrimonial. Assim, também pode ocorrer lucro ou prejuízo, respectivamente, na medida que o valor do dano sofrido for inferior ao respectivo montante auferido, ou que a perda de valor for superior à respectiva prestação. Salienta-se que todos os aspectos descritos nos itens 13 a 20 também se aplicam neste caso.

(...)

24. Sem embargo da referência explícita à “correção monetária e aos juros legais (...) vinculados à indenização por dano patrimonial”, existente no item 32 da Solução de Consulta Cosit nº 76, de 2019, e do fato de que a referida solução de consulta examina a situação de pessoa jurídica que apura o Imposto sobre a Renda com base no lucro real, as mesmas razões expostas nos excertos acima transcritos também sujeitam os juros e a correção monetária vinculados a indenizações por danos patrimoniais, lucros cessantes ou danos morais à incidência do IRPJ apurado com base no lucro presumido e da CSLL apurada com base no resultado presumido, uma vez que, em todas essas situações, os juros e a correção monetária são classificados como receitas financeiras, além de não se enquadrarem no conceito de receita bruta previsto no art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, e empregado no art. 25, I, da Lei nº 9.430, de 1996, mas, sim, no conceito de demais receitas, empregado no art. 25, II, da referida Lei nº 9.430, de 1996.

25. Consequentemente, os juros e a correção monetária dos valores recebidos a título de indenização por danos patrimoniais, lucros cessantes ou danos morais estão sujeitos à incidência do IRPJ e da CSLL, devendo ser adicionados diretamente às bases de cálculo dos referidos tributos, sem submissão aos percentuais de presunção.

17. Considerando a opção da consulente pelo regime do lucro presumido, a multa contratual decorrente da rescisão de contrato de compra e venda do imóvel deve ser integralmente acrescida à base de cálculo do IRPJ, sem submissão aos percentuais de presunção, conforme art. 740, § 3º, inciso III do RIR/2018.

18. No que tange aos juros e atualização monetária, ambas representam variação monetária sobre o direito à devolução do montante pago pelo consulente ao incorporador, caracterizadas como receitas financeiras conforme os art. 148 e 149 da Instrução Normativa RFB nº

1.700, de 14 de março de 2017, devendo também compor a base de cálculo dos tributos sobre o lucro:

CAPÍTULO XXXI

Das Variações Monetárias

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 148. As variações monetárias de que trata este Capítulo serão consideradas, para efeito da legislação do IRPJ e da CSLL, como receitas ou despesas financeiras, conforme o caso.

Seção II Das Variações Monetárias em Função de Índices ou Coeficientes

Subseção I Das Variações Ativas

Art. 149. Na determinação do lucro operacional deverão ser incluídas, de acordo com o regime de competência, as contrapartidas das variações monetárias em função de índices ou coeficientes aplicáveis, por disposição legal ou contratual, dos direitos de crédito do contribuinte, assim como os ganhos monetários realizados no pagamento de obrigações.

19. O regramento pertinente à tributação das receitas financeiras, no contexto do regime do Lucro Presumido, encontra-se estabelecido no art. 215 da Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017, nos seguintes termos:

Art. 215. O lucro presumido será determinado mediante aplicação dos percentuais de que tratam o caput e os §§ 1º e 2º do art. 33 sobre a receita bruta definida pelo art. 26, relativa a cada atividade, auferida em cada período de apuração trimestral, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos.

§ 1º O resultado presumido será determinado mediante aplicação dos percentuais de que tratam o caput e os §§ 1º a 3º do art. 34 sobre a receita bruta definida pelo art. 26, relativa a cada atividade, auferida em cada período de apuração trimestral, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos.

[...]

§ 3º Serão acrescidos às bases de cálculo de que tratam o caput e o § 1º:

I - os ganhos de capital, demais receitas e resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pelo caput e pelo § 1º, auferidos no mesmo período, inclusive:

[...]

f) as receitas financeiras decorrentes das variações monetárias dos direitos de crédito e das obrigações do contribuinte, em função de índices ou coeficientes aplicáveis por disposição legal ou contratual; (grifos nossos)

20. Dessa forma, os juros e a correção monetária incidentes sobre os valores recebidos pelo consultante também devem ser acrescidos diretamente à base de cálculo do IRPJ no regime do Lucro Presumido, uma vez que não são receitas típicas da atividade sujeitas aos percentuais de presunção.

21. Ressalte-se que, na hipótese de o ativo correspondente ao imóvel em construção ter sido baixado como perda e deduzido como despesa em período anterior sob a sistemática do Lucro Real, o montante recuperado deverá ser integralmente computado na base de cálculo do IRPJ no atual período de apuração pelo Lucro Presumido.

CONCLUSÃO

22. O montante recebido pelo consultante a título de devolução dos pagamentos por imóvel em construção, cujo contrato de compra e venda foi rescindido em razão da não entrega do bem pelo incorporador, não se sujeita à incidência do IRPJ e da CSLL.

23. A multa decorrente da rescisão contratual sujeita-se à incidência do IRPJ e da CSLL e deve ser integralmente acrescida ao Lucro Presumido e ao Resultado Presumido, não se submetendo aos coeficientes de presunção.

24. Os juros e a atualização monetária incidentes sobre os valores restituídos são considerados receitas financeiras e devem ser acrescidos diretamente à base de cálculo do IRPJ e da CSLL no regime do Lucro Presumido.

Assinatura Digital

ROGÉRIO LEAL REIS

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras.

Assinatura Digital

MILENA REBOUÇAS NERY MONTALVÃO
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da Divisão de Tributação/SRRF05

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação-Geral de Tributação, para aprovação.

Assinatura Digital

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras

ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021. Dê-se ciência à consulente.

Assinatura Digital

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador-Geral de Tributação