

RELATÓRIO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO

Recuperação Tributária para Imobiliárias

Análise das Principais Teses e Oportunidades Vigentes

Contexto e Relevância

O setor imobiliário de intermediação e administração, compreendendo imobiliárias que atuam na corretagem de compra e venda de imóveis e na administração de locações por conta de proprietários, apresenta uma peculiaridade central para fins tributários: parte relevante dos valores que transitam pela conta da imobiliária pertence a terceiros (proprietários dos imóveis administrados), e não à própria imobiliária, cuja receita efetiva limita-se à comissão de corretagem ou à taxa de administração cobrada pelo serviço prestado. Quando essa distinção não é observada com rigor na escrituração contábil e fiscal, é comum a apuração de tributos sobre uma base de cálculo artificialmente ampliada, gerando recolhimento indevido e relevante potencial de recuperação.

O setor abrange perfis distintos de contribuintes, com implicações tributárias igualmente distintas:

- **Imobiliárias administradoras de locação** — empresas que administram imóveis de terceiros, recebendo o aluguel do inquilino e repassando-o ao proprietário, descontada a taxa de administração, remuneração efetiva da imobiliária pelo serviço prestado.
- **Imobiliárias corretoras** — empresas dedicadas à intermediação de compra e venda de imóveis, remuneradas por comissão de corretagem paga pelo vendedor, pelo comprador ou pela incorporadora, conforme o negócio.
- **Imobiliárias com atuação mista** — empresas que exercem simultaneamente a administração de locações e a corretagem de vendas, com regimes tributários distintos aplicáveis a cada atividade no Simples Nacional.

Os principais tributos que oneram o setor são:

- **ISS:** incidente sobre a comissão de corretagem ou sobre a taxa de administração (item 10.05 da lista anexa à LC 116/2003), e não sobre o valor integral do aluguel ou do preço do imóvel intermediado.
- **PIS/COFINS:** regime cumulativo (Lucro Presumido) ou não cumulativo (Lucro Real), incidente sobre a receita própria da imobiliária, com discussão relevante quanto à exclusão do ISS da base de cálculo.
- **IRRF:** retido na fonte sobre o pagamento de comissões de corretagem, à alíquota de 1,5%, nos termos do art. 53 da Lei n.º 7.450/1985.
- **Contribuições Previdenciárias:** incidência de 20% sobre a folha de salários (art. 22 da Lei n.º 8.212/1991) para imobiliárias fora do Simples Nacional, com relevantes oportunidades de revisão da base de cálculo.

Empresas que nunca realizaram revisão tributária sistemática nos últimos cinco anos quase certamente possuem créditos dormentes, cujo direito à recuperação está assegurado pelo art. 168 do CTN combinado com o art. 3º do Decreto n.º 20.910/1932, que fixam o prazo prescricional quinquenal para a repetição de indébito tributário.

1. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO COMO BASE DE CÁLCULO — NÃO INCIDÊNCIA SOBRE VALORES REPASSADOS A PROPRIETÁRIOS - (Súmula Vinculante n.º 31/STF — Distinção entre Obrigação de Dar e de Fazer)

FUNDAMENTO: A Súmula Vinculante n.º 31 do STF fixou o entendimento de que é inconstitucional a incidência do ISS sobre operações de locação de bens, por não configurarem obrigação de fazer apta a caracterizar prestação de serviço tributável, mas sim obrigação de dar. A imobiliária que administra a locação de imóveis de terceiros presta um serviço de administração, remunerado por uma taxa de administração ou comissão, sendo esta — e não o valor integral do aluguel recebido do inquilino e repassado ao proprietário — a efetiva receita e base de cálculo tributável da imobiliária para fins de ISS, PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. Os valores de aluguel recebidos pela imobiliária em nome do proprietário e a ele repassados não constituem receita própria da administradora, tratando-se de mero trânsito de valores de terceiros.

ATENÇÃO! Segregação Contábil Rigorosa: a correta aplicação dessa distinção exige que a contabilidade da imobiliária evidencie, com clareza, a separação entre a conta de repasse de valores de terceiros (proprietários) e a receita própria da administradora (taxa de administração), normalmente por meio de conta correta de terceiros ou de controle específico de trânsito de valores. A ausência dessa segregação formal pode dificultar o reconhecimento da tese perante o Fisco, ainda que a operação econômica subjacente seja de mera intermediação.

2. EXCLUSÃO DO ISS DA BASE DE CÁLCULO DO PIS E DA COFINS - (Tese análoga à "Tese do Século" — RE 592.616/STF — Tema 118 da Repercussão Geral)

FUNDAMENTO: RE 592.616/RS — STF, Pleno, Tema 118 da Repercussão Geral, julgado procedente em 2020, com trânsito em julgado em 2021. O STF fixou a tese de que o ISS destacado na nota fiscal ou recibo de prestação de serviço não representa ingresso patrimonial definitivo para o prestador, razão pela qual não integra o conceito constitucional de faturamento nem de receita bruta, não podendo compor a base de cálculo do PIS e da COFINS. Para imobiliárias, a tese aplica-se sobre a comissão de corretagem ou a taxa de administração — já depurada dos valores de terceiros nos termos da Seção 1 — com potencial de crédito proporcional ao valor do ISS destacado nos últimos cinco anos.

OBSERVAÇÃO: Imobiliárias com Atuação em Múltiplos Municípios: imobiliárias que administram imóveis situados em Municípios distintos do seu estabelecimento devem verificar a correta atribuição do ISS ao Município competente, de modo a evitar bitributação sobre a mesma comissão ou taxa de administração.

3. RETENÇÃO NA FONTE DE IRRF SOBRE COMISSÕES DE CORRETAGEM - (Lei n.º 7.450/1985, art. 53)

FUNDAMENTO: Art. 53 da Lei n.º 7.450/1985, que determina a retenção de IRRF à alíquota de 1,5% sobre os pagamentos de comissões e corretagens realizados por pessoa jurídica a outra pessoa jurídica, aplicável às comissões de corretagem imobiliária pagas por incorporadoras, construtoras ou vendedores pessoa jurídica às imobiliárias intermediárias da venda. A retenção constitui antecipação do IRPJ devido pela imobiliária, a ser compensada na apuração do imposto de renda do período. Imobiliárias tributadas pelo Lucro Presumido ou pelo Lucro Real frequentemente não compensam integralmente os valores de IRRF retidos pelas incorporadoras e construtoras com o IRPJ devido no período de apuração, acumulando saldo credor recuperável mediante Declaração de Ajuste (ECF) ou PER/DCOMP, observado o prazo prescricional de cinco anos contado do encerramento do respectivo período.

4. SIMPLES NACIONAL — ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO COM ENQUADRAMENTO FIXO NO ANEXO III - (LC 123/2006, art. 18, §5º-C — Dispensa da Aplicação do Fator R)

FUNDAMENTO: Art. 18, §5º-C, da Lei Complementar n.º 123/2006, que relaciona as atividades de prestação de serviços tributadas exclusivamente pelo Anexo III do Simples Nacional, independentemente da razão entre folha de salários e receita bruta (Fator R), entre as quais se inclui a administração e locação de imóveis de terceiros. Imobiliárias que atuam na administração de locações por conta de proprietários enquadram-se automaticamente no Anexo III quanto a essa atividade, sem necessidade de comprovar que a folha de pagamento representa 28% ou mais da receita bruta. Já a atividade de corretagem imobiliária propriamente dita, voltada à intermediação de compra e venda de imóveis, não consta desse rol específico e permanece sujeita à regra geral do Fator R, prevista no art. 18, §5º-D e §5º-M, da mesma lei complementar: Anexo III quando a folha de pagamento representar 28% ou mais da receita bruta dos últimos doze meses, e Anexo V quando inferior a esse percentual.

ATENÇÃO! Segregação de Receitas por Atividade: imobiliárias que exercem simultaneamente a administração de locações (Anexo III fixo) e a corretagem de vendas (sujeita ao Fator R) devem segregar corretamente as receitas de cada atividade no PGDAS-D, sob pena de tributação incorreta de uma ou de ambas as atividades. A revisão do enquadramento dos últimos cinco anos pode revelar recolhimento a maior quando a segregação não foi observada.

5. CRÉDITOS DE PIS/COFINS SOBRE INSUMOS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA - (Tema 779 — REsp 1.221.170/STJ — Essencialidade e Relevância)

FUNDAMENTO: REsp 1.221.170/PR — STJ, Primeira Seção, julgado em 22/02/2018, rito dos Recursos Representativos de Controvérsia (art. 1.036 do CPC). Tese vinculante aplicável a todas as instâncias ordinárias: o conceito de insumo deve ser aferido à luz dos critérios de essencialidade ou relevância para a atividade econômica desempenhada pelo contribuinte. Para imobiliárias tributadas pelo Lucro Real (não cumulativo de PIS/COFINS), o Tema 779 amplia o rol de despesas e aquisições sobre as quais é possível escriturar créditos de PIS/COFINS, com base nos arts. 3º das Leis n.º 10.637/2002 e 10.833/2003. Itens relevantes para o setor:

- a) Serviços de vistoria, fotografia e produção de material de divulgação dos imóveis intermediados ou administrados;
- b) Sistemas e softwares de gestão imobiliária utilizados no controle de contratos de locação e de intermediação;
- c) Serviços de manutenção predial exigidos contratualmente como parte da administração do imóvel;
- d) Seguros vinculados à administração dos imóveis (incêndio, fiança), quando o custo integrar diretamente a prestação do serviço da imobiliária, e não mero repasse ao proprietário.

ATENÇÃO!

Repasse de Custos ao Proprietário: despesas contratadas em nome do proprietário do imóvel e a ele repassadas não constituem custo próprio da imobiliária, não gerando direito a crédito. Somente as despesas que efetivamente onerem a receita própria da administradora (taxa de administração ou comissão) podem ser consideradas na apuração de créditos de PIS/COFINS.

6. CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS — REVISÃO DA BASE DE CÁLCULO - (Lei n.º 8.212/1991 — RE 565.160/STF — RE 1.072.485/STF — REsp 1.230.957/STJ)

FUNDAMENTO: Lei n.º 8.212/1991, arts. 22 e 28; RE 565.160/SC — STF (Tema 20 — terço de férias); RE 1.072.485/PR — STF (Tema 985 — aviso prévio indenizado); RE 576.967/PR — STF (Tema 72 — salário maternidade); REsp 1.230.957/RS — STJ (Tema 478 — verbas indenizatórias). Para imobiliárias fora do Simples Nacional que mantêm quadro próprio de funcionários (equipe administrativa, atendimento e gestão de contratos), a contribuição previdenciária patronal de 20% sobre a folha de salários (art. 22 da Lei n.º 8.212/1991) representa custo relevante.

- **Terço constitucional de férias:** o STF, no RE 565.160/SC (Tema 20), decidiu que o terço de férias não integra a base de cálculo da contribuição previdenciária patronal, com direito à restituição dos últimos cinco anos;
- **Aviso prévio indenizado:** o STF, no RE 1.072.485 (Tema 985), reconheceu a não incidência de contribuição previdenciária sobre o aviso prévio indenizado e seus reflexos;
- **Outras verbas indenizatórias:** auxílio-doença (primeiros quinze dias), férias indenizadas e ajuda de custo não integram o salário de contribuição, conforme art. 28, §9º, da Lei n.º 8.212/1991 e Tema 478/STJ (REsp 1.230.957/RS).

Nota Jurisprudencial: Tema 20/STF (RE 565.160/SC): o STF modulou os efeitos da decisão sobre o terço de férias, mantendo o direito à restituição para ações ajuizadas e compensações requeridas antes de 15/09/2020. Para ações ajuizadas após essa data, é necessário verificar a situação específica do caso à luz da modulação fixada pelo Plenário.

7. REFORMA TRIBUTÁRIA — IMPACTO ESPECÍFICO PARA O SETOR IMOBILIÁRIO - (EC 132/2023 — LC 214/2025 — Regime Específico para Operações com Bens Imóveis)

A Emenda Constitucional n.º 132/2023, regulamentada pela Lei Complementar n.º 214/2025, prevê a extinção progressiva de PIS, COFINS e ISS, substituídos pela CBS (federal) e pelo IBS (estadual/municipal), com transição entre 2026 e 2033. Em razão das particularidades do mercado imobiliário, a LC 214/2025 estabelece regime específico de apuração de CBS e IBS para operações com bens imóveis, incluindo mecanismos de redutor de base de cálculo e regras próprias para locação, cuja disciplina depende de regulamentação complementar. Para imobiliárias que atuam exclusivamente na intermediação e administração — sem deter a propriedade dos imóveis negociados —, a tributação da comissão ou taxa de administração pela CBS e pelo IBS deve seguir, em princípio, a regra geral aplicável aos serviços de intermediação, cabendo acompanhamento da regulamentação específica que vier a ser editada pelo Comitê Gestor do IBS.

Com a extinção do PIS e da COFINS, os saldos credores acumulados por imobiliárias no regime não cumulativo, quando não utilizados até a transição, poderão ser aproveitados em compensação com a CBS, nos termos do art. 378 da LC 214/2025.

8. METODOLOGIA DE REVISÃO RECOMENDADA

O processo de recuperação tributária exige base documental sólida e rigor técnico, especialmente no setor imobiliário, no qual a correta segregação entre receita própria da imobiliária e valores de terceiros em trânsito é determinante para a apuração de todas as demais teses. O roteiro recomendado é:

- **Diagnóstico preliminar:** levantamento do regime tributário (Simples Nacional, Lucro Presumido ou Lucro Real), CNAEs ativos, natureza das atividades exercidas (administração de locação, corretagem de vendas ou ambas) e enquadramento fiscal nos últimos cinco anos;
- **Verificação da base de cálculo:** análise contábil da segregação entre valores de aluguel repassados a proprietários e a receita própria de taxa de administração ou comissão;



- **Auditoria documental:** notas fiscais de serviço, EFD-Contribuições, DCTF, ECF, folha de pagamento (GFIP/eSocial), contratos de administração de locação e comprovantes de retenção de IRRF sobre comissões;
- **Cálculo do crédito recuperável por tese**, com memória de cálculo individualizada e correlação com os documentos fiscais;
- **Retificação de obrigações acessórias** (EFD-Contribuições, DCTF, ECF, PGDAS-D) quando necessário, observados os prazos de retificação admitidos;
- **Formalização via PER/DCOMP** para créditos federais (arts. 73 e 74 da Lei n.º 9.430/1996 e IN RFB n.º 2.055/2021) e via requerimento administrativo municipal para créditos de ISS;
- **Acompanhamento e defesa** em eventual intimação, Despacho Decisório de não homologação ou auto de infração.

Aviso de Conformidade: A apropriação indevida de créditos pode resultar em autuação com multa de 75% sobre o valor do crédito indevidamente aproveitado (art. 44 da Lei n.º 9.430/1996), acrescida de juros SELIC. Toda revisão deve ser conduzida com análise individualizada da escrituração fiscal, da segregação contábil entre valores próprios e de terceiros, do enquadramento tributário do contribuinte e do posicionamento atual do Fisco em cada tese, por advogado tributarista ou equipe especializada.

9. QUADRO RESUMO DAS OPORTUNIDADES

Tese / Oportunidade	Fundamento Legal / Jurisprudencial	Regime Elegível	Prazo
Taxa de administração como base de cálculo — Não incidência sobre repasses	Súmula Vinculante 31/STF	Todos os regimes	5 anos retroativos
Exclusão do ISS da base PIS/COFINS	RE 592.616/STF — Tema 118	Lucro Presumido e Lucro Real	5 anos retroativos
Retenção na fonte de IRRF sobre comissões	Lei 7.450/1985, art. 53	Lucro Presumido e Lucro Real	5 anos retroativos
Simples Nacional — Administração de locação fixa no Anexo III	LC 123/2006, art. 18, §5º-C	Simples Nacional	5 anos retroativos e corrente
Créditos de PIS/COFINS sobre insumos da atividade imobiliária — Tema 779	REsp 1.221.170/STJ — Tema 779	Lucro Real	5 anos retroativos
Contribuições previdenciárias — Revisão da base de cálculo	RE 565.160/STF (Tema 20) — RE 1.072.485 (Tema 985) — REsp 1.230.957/STJ (Tema 478)	Lucro Presumido, Lucro Real e Simples Anexo V	5 anos retroativos
Reforma tributária — Créditos acumulados de PIS/COFINS	Art. 378 da LC 214/2025	Lucro Real	Janela até a transição (2026-2033)



10. GUIA DE ELEGIBILIDADE TRIBUTÁRIA

1 - SIMPLES NACIONAL

PERFIL DO REGIME: Regime frequentemente vantajoso para imobiliárias de pequeno e médio porte. A atividade de administração e locação de imóveis de terceiros é tributada de forma fixa pelo Anexo III, independentemente do Fator R; já a corretagem pura de vendas sujeita-se à regra geral do Fator R (Anexo III ou V, conforme a folha de pagamento).

Tese / Oportunidade	Fundamento Legal e Jurisprudencial	Prazo	Observação Prática
Administração de locação — Anexo III fixo	LC 123/2006, art. 18, §5º-C	5 anos retroativos e corrente	Não exige comprovação do Fator R; erro de enquadramento no Anexo V gera DAS a maior
Corretagem de vendas — Fator R	LC 123/2006, art. 18, §5º-D e §5º-M	Retroativo (5 anos) e corrente	Recalcular a razão folha/receita dos últimos 12 meses para verificar o Anexo correto
Taxa de administração como base de cálculo	Súmula Vinculante 31/STF	5 anos retroativos	Direito aplicável independentemente do regime federal de tributação da renda

X NÃO ELEGÍVEIS

Créditos de PIS/COFINS sobre insumos (Tema 779/STJ) — exclusivo do regime não cumulativo (Lucro Real), por vedação expressa da LC 123/2006.

2 - LUCRO PRESUMIDO

PERFIL DO REGIME: Regime cumulativo de PIS/COFINS (alíquotas de 0,65% e 3%). Não há direito a créditos de PIS/COFINS sobre insumos (Tema 779/STJ). A correta apuração da base de cálculo sobre a taxa de administração, a exclusão do ISS da base do PIS/COFINS e a compensação das retenções de IRRF são as principais oportunidades neste regime.

Tese / Oportunidade	Fundamento Legal e Jurisprudencial	Prazo	Observação Prática
Taxa de administração como base de cálculo	Súmula Vinculante 31/STF	5 anos retroativos	Revisar se a base de cálculo considerou apenas a taxa de administração, e não o aluguel integral repassado
Exclusão do ISS da base PIS/COFINS	RE 592.616/STF — Tema 118	5 anos retroativos	Regime cumulativo: 0,65% PIS + 3% COFINS sobre a receita própria da imobiliária
Retenção na fonte de IRRF sobre comissões	Lei 7.450/1985, art. 53	5 anos retroativos	Verificar compensação integral dos valores retidos por incorporadoras e construtoras
Contribuições previdenciárias — Revisão da base de cálculo	RE 565.160/STF (Tema 20) — RE 1.072.485/STF (Tema 985) — REsp 1.230.957/STJ (Tema 478)	5 anos retroativos	Terço de férias, aviso prévio indenizado e verbas indenizatórias fora do salário de contribuição

X NÃO ELEGÍVEIS

Créditos de PIS/COFINS sobre insumos (Tema 779/STJ) — exclusivo do regime não cumulativo (Lucro Real).

3 - LUCRO REAL

PERFIL DO REGIME: Regime não cumulativo de PIS/COFINS. Acesso integral a todas as teses do setor, incluindo os créditos sobre insumos da atividade imobiliária. É o regime com maior potencial de recuperação para grandes imobiliárias e administradoras de carteira ampla de locação.

Tese / Oportunidade	Fundamento Legal e Jurisprudencial	Prazo	Observação Prática
Taxa de administração como base de cálculo	Súmula Vinculante 31/STF	5 anos retroativos	Revisar se a base de cálculo considerou apenas a taxa de administração, e não o aluguel integral repassado
Exclusão do ISS da base PIS/COFINS	RE 592.616/STF — Tema 118	5 anos retroativos	Maior impacto em imobiliárias com carteira ampla de locação e volume elevado de comissões
Retenção na fonte de IRRF sobre comissões	Lei 7.450/1985, art. 53	5 anos retroativos	Compensação integral dos valores retidos por incorporadoras e construtoras
Créditos de PIS/COFINS sobre insumos da atividade imobiliária — Tema 779	REsp 1.221.170/STJ — Tema 779	5 anos retroativos	Sistemas de gestão imobiliária, vistoria, divulgação, manutenção predial vinculada à administração
Contribuições previdenciárias — Revisão da base de cálculo	RE 565.160/STF (Tema 20) — RE 1.072.485/STF (Tema 985) — REsp 1.230.957/STJ (Tema 478)	5 anos retroativos	Terço de férias, aviso prévio indenizado e verbas indenizatórias
Reforma tributária — Créditos acumulados de PIS/COFINS	Art. 378 da LC 214/2025	Janela até a transição	Escrituração retroativa urgente antes da extinção do PIS/COFINS

Este material tem caráter informativo e não substitui consulta jurídica especializada.

© Roveri Molina Advogados Associados — Todos os direitos reservados.



(17) 3364-8592



@roverimolina



juridico@roverimolina.com.br