



---

## Solução de Consulta Interna nº 12 - Cosit

**Data** 29 de junho de 2012

**Origem** SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DA 4ª REGIÃO FISCAL, DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO

### **ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA**

**Ementa:** REGIME DE COMPETÊNCIA. ALUGUÉIS RECEBIDOS ANTECIPADAMENTE. SECURITIZAÇÃO.

Os recursos recebidos antecipadamente, pelo locador, em razão da securitização de créditos imobiliários, têm seu reconhecimento apropriado à medida do transcurso do prazo de locação.

**Dispositivos Legais:** Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, arts. 177 e 187; Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, arts. 7º e 67; Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, arts. 3º, 6º e 8º; e Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, art. 286 .

## Relatório

(Processo nº 10480.720289/2012-27)

A Divisão de Tributação da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 4ª Região Fiscal (Disit/SRRF04) submete a esta Coordenação a Consulta Interna nº 1, de 10 de janeiro de 2012, que tem por objeto o esclarecimento sobre o regime de reconhecimento de receita (caixa ou competência) aplicável à cessão de créditos imobiliários na hipótese a seguir detalhada.

2. Questiona a Consulente se, em face do regime de competência, o reconhecimento pelo cedente da receita proveniente da cessão de crédito de aluguel deve ocorrer quando da cessão, pelo valor integral, ou à medida do recebimento mensal das parcelas de aluguéis.

2.1. A Consulente informa tratarem-se o **cedente** de locador em contrato de locação do tipo BTS (construção sob medida ou sob demanda), garantido o retorno do investimento e a remuneração do imóvel por meio de pagamento de aluguel pelo locatário, e a **cessionária** de

sociedade securitizadora, a qual emite títulos no mercado para proporcionar a antecipação dos pagamentos dos aluguéis ao locador, descontados os custos administrativos e financeiros.

3. A Consulente submeteu a questão ao Parecer da Divisão de Tributação da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil da 5ª Região Fiscal (Disit/SRRF05) em atendimento ao disposto na Ordem de Serviço COSIT nº 1, de 5 de setembro de 2011, e na Ordem de Serviço COSIT nº 2, de 1º de dezembro de 2011 .

## Fundamentos

4. A securitização de recebíveis consiste na operação de transferência de créditos futuros a uma Sociedade de Propósito Específico (Securitizadora), a qual emitirá títulos e valores mobiliários, em geral, no mercado de capitais, antecipando recursos ao cedente. Segundo Fernando Schwartz Gaggini, in **Securitização de Recebíveis**, Ed.Leud, 2003, p.23:

*Portanto, numa visão geral, o termo security significa valor mobiliário. Por sua vez, o termo securitização é decorrente da palavra inglesa securities, no sentido de que esta operação tem por objetivo transformar recebíveis em valores mobiliários, em securities, e, assim, em função de um “aportuguesamento” da palavra, a operação de conversão de recebíveis em lastro para a emissão de valores mobiliários ficou conhecida no Brasil como operação de securitização de recebíveis.*

4.1. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, disciplinou a securitização de créditos imobiliários nos seguintes termos:

*Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.*

(...)

*Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.*

(...)

*Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:*

*I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do*

*Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido; (Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 2004)*

*II - a identificação dos títulos emitidos;*

*III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.*

5. A aquisição de créditos a que se refere o art. 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, na hipótese desta Consulta, ocorre por meio de **cessão de créditos**. Por sua vez, segundo João Baptista de Mello e Souza Neto, *in* **Direito Civil: Obrigações**, Ed. Atlas, 2004, p. 67, citando Caio Mário da Silva Pereira:

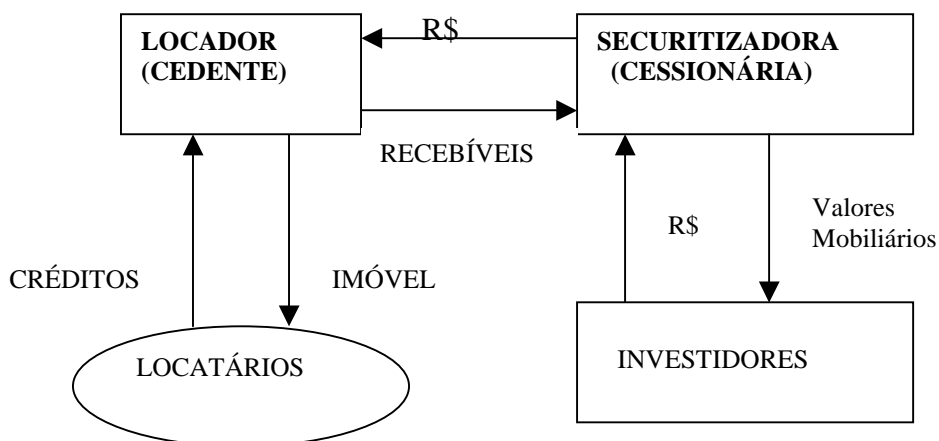
*Denomina-se cessão de crédito o negócio jurídico bilateral, gratuito ou oneroso, que tem por objeto bem incorpóreo (crédito), pelo qual o credor de uma obrigação (cedente) transfere, total ou parcialmente, a terceiro (cessionário) sua posição na relação obrigacional, com todos os acessórios e garantias, independente da anuência do devedor, sem que ocorra a extinção da obrigação (sem destaques no original).*

5.1. Segundo a Lei n.º 10. 406, de 10 de janeiro de 2002, em seu art.. 286:

*Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação (sem destaques no original).*

5.2. Constata-se, por conseguinte, que a cessão corresponde somente ao direito de crédito, permanecendo, para o cedente, a obrigação de entregar o imóvel ao locatário nos termos do contrato BTS.

6. Explicadas as linhas gerais da cessão de crédito entre o locador e a securitizadora, a operação de securitização a que se refere a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, pode ser melhor visualizada por meio da estrutura a seguir (adaptação de **Securitização de Recebíveis**, Ed.Leud, 2003, p. 32 ):



6.1. Sobre o funcionamento dessa estrutura , esclarece a Consulente:

1. O locador (cedente) possui direitos de crédito (recebíveis de aluguel) contra uma empresa locatária, que gera fluxo financeiro futuro;
2. O locador cede os direitos de crédito (recebíveis) para uma empresa securitizadora;
3. A securitizadora emite CRI lastreado nos recebíveis de aluguel cedidos e os coloca no mercado;
4. A securitizadora utiliza os recursos captados com a emissão dos CRI para pagar o valor dos aluguéis ao locador (cedente);e
- 5.A securitizadora passa a receber os aluguéis diretamente da locatária.

7. Verifica-se, portanto, a ocorrência de **antecipação de recursos** ao cedente, em decorrência da emissão de valores mobiliários correspondentes aos recebíveis, o qual tem a obrigação de disponibilizar o imóvel reduzida, periodicamente, na medida em que cumpre o contrato de locação.

7.1. A antecipação de recursos resultante na hipótese desta Consulta corresponde a uma antecipação de receita para o cedente, cuja apropriação aos resultados contábeis ocorrerá ao longo do prazo de locação, em obediência ao regime de competência. Nesse sentido, o art. 177, da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976:

*Art. 177. A escrituração da companhia será mantida em registros permanentes, com obediência aos preceitos da legislação comercial e desta Lei e aos **princípios de contabilidade geralmente aceitos**, devendo observar métodos ou critérios contábeis uniformes no tempo e registrar as mutações patrimoniais segundo o **regime de competência** (sem destaques no original).*

7.2. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) considera o regime de competência pressuposto básico para a elaboração das demonstrações contábeis, a teor dos **Pronunciamentos Técnicos Contábeis 2010**, pp. 18-19, disponível em [www.cpc.org.br](http://www.cpc.org.br):

*A fim de atingir seus objetivos, demonstrações contábeis são preparadas conforme o regime contábil de competência. Segundo esse regime, **os efeitos das transações e outros eventos são reconhecidos quando ocorrem (e não quando caixa ou outros recursos financeiros são recebidos ou pagos)** e são lançados nos registros contábeis e reportados nas demonstrações contábeis **dos períodos a que se referem**. As demonstrações contábeis preparadas pelo regime de competência informam aos usuários não somente sobre transações passadas envolvendo o pagamento e recebimento de caixa ou outros recursos financeiros, mas também sobre obrigações de pagamento no futuro e sobre recursos que serão recebidos no futuro. Dessa forma, apresentam informações sobre transações passadas e outros eventos que sejam as mais úteis aos usuários na tomada de decisões econômicas. **O regime de competência pressupõe a confrontação entre receitas e despesas** que é destacada nos itens 95 e 96 (sem destaques no original).*

7.3. Como, para o cedente, as despesas com o empreendimento imobiliário são incorridas no decorrer do prazo de locação e o regime de competência pressupõe o confronto entre receitas e despesas, a receita correspondente ao crédito antecipado deverá ser apropriada aos resultados contábeis no transcurso do prazo de locação (*pro rata tempore*). Nesse sentido o § 1º, do art. 187, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976:

*Art. 187. A demonstração do resultado do exercício discriminará:*

*[...]*

*V - o resultado do exercício antes do Imposto sobre a Renda e a provisão para o imposto;*

*[...]*

*VII - o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social.*

*§ 1º Na determinação do resultado do exercício serão computados:*

- a) as **receitas** e os rendimentos ganhos no período, independentemente da sua realização em moeda; e*
- b) os custos, **despesas**, encargos e perdas, pagos ou incorridos, correspondentes a essas receitas e rendimentos (sem destaques no original).*

7.4. Tal entendimento é corroborado pelo disposto no Parecer Normativo CST nº 11, de 28 de janeiro de 1976, mencionado pela Consulente, que, ao tratar das receitas de arrendamento de imóveis recebidas antecipadamente, esclareceu:

*3. As receitas de arrendamento em face de suas características próprias, mesmo quando recebidos antecipadamente, podem ser apropriadas nos exercícios aos quais pertencem, consagrando-se o regime de competência ou econômico, que melhor traduz a distribuição dos valores pelos períodos de determinação. Devemos lembrar que a ocorrência da disponibilidade financeira não presume a competência da receita que a originou ao exercício do seu recebimento. Dúvidas não podem existir quanto a esse entendimento, o qual é reforçado pela obrigação do arrendatário em diferir as despesas com o arrendamento*

8. Finalmente, a legislação tributária determina a observância do regime de competência para apropriação das receitas na hipótese desta Consulta, conforme o disposto no Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, observadas as alterações incluídas pela Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, *in verbis*:

*Art 7º - O lucro real será determinado com base na escrituração que o contribuinte deve manter, com observância das leis comerciais e fiscais.*

*[...]*

---

§ 4º - Ao fim de cada período-base de incidência do imposto o contribuinte deverá apurar o lucro líquido do exercício mediante a elaboração, com observância das disposições da lei comercial, do balanço patrimonial, da demonstração do resultado do exercício e da demonstração de lucros ou prejuízos acumulados.

Art 67 - Este Decreto-lei entrará em vigor na data da sua publicação e a legislação do imposto sobre a renda das pessoas jurídicas será aplicada, a partir de 1º de janeiro de 1978, de acordo com as seguintes normas:

[...]

XI - o lucro líquido do exercício deverá ser apurado, a partir do primeiro exercício social iniciado após 31 de dezembro de 1977, **com observância das disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976** (sem destaques no original).

## Conclusão

9. Com base no exposto, soluciona-se a consulta interna respondendo à interessada que, em face do regime de competência, o reconhecimento, pelo cedente, da receita proveniente da cessão de créditos de aluguéis, em operação de securitização, deve ocorrer à medida do período de remuneração acordado entre o cedente e o locatário no contrato de locação (BTS).

À consideração superior.

PLÍNIO RODRIGUES LIMA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil - AFRFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Cotir.

RICARDO SILVA DA CRUZ  
AFRFB - Chefe da Dirpj

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral da Cosit.

CLÁUDIA LÚCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA  
AFRFB - Coordenadora da Cotir

**Despacho de Aprovação Cosit nº 14**

**Data: 29 de junho de 2012.**

Aprovo a Solução de Consulta Interna. Divulgue-se na Internet da RFB.

FERNANDO MOMBELLI  
AFRFB - Coordenador-Geral da Cosit