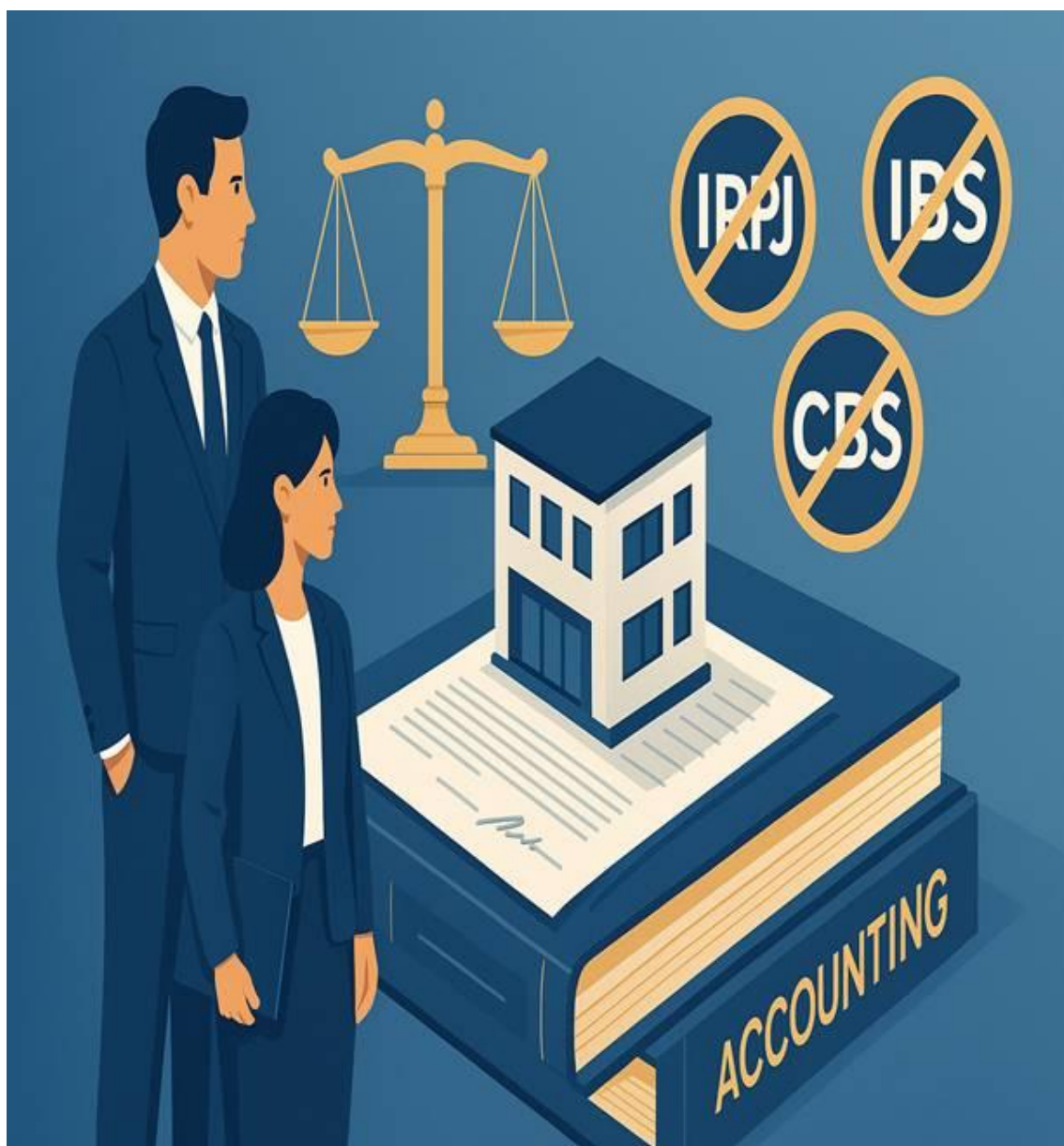


Viver no imóvel da empresa gera imposto?



O artigo demonstra que o uso gratuito de imóvel pertencente à empresa não gera imposto, pois não há fato gerador nem acréscimo patrimonial, conforme o CTN, o RIR e a LC 214/25.

A recente promulgação da LC 214 de 2025 reacendeu debates em torno da tributação de imóveis pertencentes a empresas, especialmente nas situações em que sócios ou familiares residem nesses bens sem contraprestação.

A disseminação de interpretações apressadas tem levado parte do público a crer que a mera transferência de imóveis para uma empresa, ou mesmo o simples uso residencial desses bens, passaria a gerar novas obrigações tributárias.

Essa leitura, no entanto, não encontra respaldo jurídico.

A questão deve ser examinada à luz do princípio da legalidade tributária, do conceito constitucional de renda e das disposições expressas tanto no CTN quanto no RIR - Regulamento do Imposto de Renda e na própria LC 214 de 2025.

O ponto central é compreender se o uso de imóvel pertencente à pessoa jurídica, sem contraprestação econômica, pode ser equiparado a um fato gerador de imposto, seja de renda, seja de consumo.

A resposta, como se verá, é negativa.

O ordenamento jurídico brasileiro exige a existência de acréscimo patrimonial ou de operação onerosa para legitimar a tributação. O simples uso, sem geração de riqueza nova, não se enquadra nessa hipótese.

O conceito de renda e o princípio da legalidade

A Constituição Federal, no art. 150, inciso I, estabelece que é vedado exigir ou aumentar tributo sem lei que o institua.

Trata-se da expressão máxima do princípio da legalidade tributária, que impede a criação de obrigações fiscais por interpretação extensiva, analogia ou presunção não prevista em lei.

Esse princípio se conecta diretamente com o art. 43 do CTN, segundo o qual o fato gerador do imposto de renda é a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica de renda, entendida como o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos, e dos proventos de qualquer natureza que representem acréscimo patrimonial.

Desse modo, somente pode ser tributado aquilo que representa riqueza nova. **O uso de um bem não gera acréscimo patrimonial, pois não há entrada de valores nem aumento do patrimônio líquido do contribuinte.**

Quando um sócio reside em imóvel de propriedade da empresa sem pagar aluguel, não há ingresso de renda nem para a pessoa física nem para a pessoa jurídica. O patrimônio apenas muda de forma ou de titularidade formal, mas não há nova riqueza tributável.

Qualquer tentativa de atribuir valor econômico presumido a esse uso viola a legalidade e o próprio conceito constitucional de renda.

Interpretação do art. 41 do Regulamento do Imposto de Renda

O equívoco de muitos intérpretes decorre da leitura apressada do art. 41 do decreto 9.580 de 2018, o Regulamento do Imposto de Renda.

O dispositivo dispõe que são tributáveis os rendimentos decorrentes da ocupação, do uso ou da exploração de bens corpóreos, listando hipóteses como locação, aforamento, arrendamento e outras modalidades de cessão onerosa.

Em seu § 1º, o art. prevê que **"na hipótese de imóvel cedido gratuitamente, constitui rendimento tributável na declaração de ajuste anual o equivalente a dez por cento do seu valor venal, ou do valor constante da guia do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano correspondente ao ano-calendário da declaração, ressalvado o disposto na alínea 'b' do inciso VII do caput do art. 35".**

A leitura técnica do dispositivo evidencia que ele se refere exclusivamente ao imposto de renda da pessoa física, tratando da tributação de rendimentos provenientes do capital.

O próprio texto do regulamento insere esse artigo no capítulo que disciplina os rendimentos de pessoas físicas, **não havendo qualquer menção à sua aplicação para pessoas jurídicas.**

Assim, o § 1º do art. 41 não autoriza a tributação da pessoa jurídica pela cessão gratuita do uso de um imóvel, nem tampouco permite que se considere renda tributável para o sócio o valor arbitrado sobre o uso do bem.

O dispositivo regulamenta apenas o que já está previsto na lei 4.506 de 1964, **que trata de rendimentos de capital e locação percebidos por pessoas físicas,** e não cria hipótese de incidência nova.

Em outras palavras, a norma apenas orienta **como o contribuinte pessoa física deve declarar o valor locativo de um imóvel que cedeu gratuitamente a terceiros, mas não serve de fundamento para tributar o sócio que reside em imóvel da empresa nem para impor à empresa o dever de apurar renda presumida.**

Estender a aplicação desse dispositivo à pessoa jurídica seria interpretar o regulamento de forma ampliativa, o que é vedado em matéria tributária.

A jurisprudência sobre a cessão gratuita de imóveis

A jurisprudência dos tribunais Federais confirma a necessidade de lei específica para autorizar qualquer tipo de tributação decorrente da cessão gratuita de bens.

O TRF da 5ª Região, no julgamento do processo 14.222/PE, relatado pelo desembargador Federal Hugo Machado, já havia decidido que **"sem lei que o determine, não se admite a tributação de um valor arbitrado, a título de aluguel, como remuneração de sócio ou diretor de pessoa jurídica"**.

O acórdão prossegue afirmando que "o valor do uso de imóvel que a sociedade cedeu gratuitamente a um sócio, sendo tributado como receita omitida pela pessoa jurídica, não pode ser tributado também como rendimento da pessoa física".

Essa decisão é importante porque reforça o princípio da tipicidade fechada em matéria tributária, segundo o qual não há tributação sem fato gerador definido em lei.

O entendimento foi novamente discutido no processo 0800179-15.2013.4.05.8100, julgado pela mesma Corte e relatado pelo

desembargador Federal Vladimir Souza Carvalho, que observou que **"mesmo diante de hipóteses de legislação tributária que confere suspensão, exclusão ou isenção do crédito tributário, impõe-se a interpretação literal, nos termos do art. III do CTN"**.

Ao reconhecer a literalidade da norma, **o tribunal reafirmou que o fato gerador do imposto de renda é o acréscimo patrimonial previsto no art. 43 do CTN e no art. 153, inciso III, da Constituição Federal, afastando a possibilidade de tributação arbitrada em casos de uso gratuito.**

Esses precedentes demonstram que a cessão gratuita de imóvel não gera renda, e que a tentativa de tributar valores presumidos equivalentes a aluguéis viola o princípio da legalidade.

O uso de imóvel não se confunde com renda, pois não há circulação de riqueza nem contraprestação econômica. O contribuinte apenas usufrui de um bem que já integra o patrimônio da pessoa jurídica, sem alterar a base de cálculo de qualquer tributo.

A LC 214 de 2025 e o conceito de onerosidade

Com a promulgação da LC 214 de 2025, que instituiu o IBS e a CBS, o debate sobre a tributação de bens imóveis ganhou nova relevância.

O art. 255 da referida lei dispõe que **"o IBS e a CBS incidem sobre as operações onerosas de alienação, locação, cessão ou arrendamento de bens imóveis"**.

A norma é explícita ao condicionar a incidência à existência de onerosidade. Por sua vez, **o art. 6º, inciso I, do**

mesmo diploma exclui da incidência as doações e os atos sem contraprestação.

A redação da nova lei reforça a separação entre operações onerosas, que geram fato gerador, e operações gratuitas, que não o fazem.

Assim como ocorre com o imposto de renda, a incidência do IBS e da CBS depende da existência de um fluxo econômico mensurável. **Quando uma empresa cede gratuitamente o uso de um imóvel, sem aluguel, taxa de ocupação ou reembolso, não há operação onerosa.** O bem permanece no patrimônio da pessoa jurídica, não havendo receita, ingresso de valores ou prestação de serviço. **Logo, não há fato gerador.**

A eventual tentativa de equiparar a residência gratuita de um sócio à prestação de serviço ou à locação disfarçada carece de fundamento legal e, portanto, viola o princípio da legalidade. A LC 214 de 2025 foi cuidadosa em restringir a incidência aos casos de contraprestação, preservando a coerência com a estrutura do sistema tributário e com o conceito de renda previsto no CTN.

Conclusão

A análise conjunta do art. 43 do CTN, do art. 41 do Regulamento do Imposto de Renda e dos arts. 6º e 255 da LC 214 de 2025 conduz à conclusão inequívoca de que o uso gratuito de imóvel pertencente à empresa não constitui fato gerador de imposto.

A ausência de contraprestação econômica afasta a possibilidade de incidência tanto do imposto de renda quanto dos tributos sobre consumo.

Do ponto de vista jurídico, não há renda nem operação onerosa; do ponto de vista constitucional, não há acréscimo patrimonial.

Qualquer tentativa de tributar essa situação seria violar o princípio da legalidade e desconsiderar a base teórica do sistema tributário. A jurisprudência do TRF da 5ª Região reforça essa compreensão ao negar validade a lançamentos fiscais baseados em presunções de renda inexistente.

O que se exige, portanto, é que a cessão de uso seja formalizada de forma transparente, **com contrato que preveja expressamente a gratuidade e a responsabilidade do ocupante pelas despesas de uso, como IPTU, condomínio e manutenção.**

Nesses termos, não há fundamento legal para que se exija imposto de renda, IBS ou CBS sobre a residência em imóvel pertencente à empresa. O uso gratuito, devidamente documentado, é juridicamente legítimo e tributariamente neutro.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional).

BRASIL. Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (Regulamento do Imposto de Renda).

BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO. AC nº 14.222/PE, Rel. Des. Federal Hugo Machado, julgado em 05 nov. 1992.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO. AC nº 0800179-15.2013.4.05.8100, Rel. Des. Federal Vladimir Souza Carvalho, julgado em 18 maio 2015.

* Bruno Couto Rocha é Advogado especialista em Planejamento Patrimonial e Holding Familiar, membro diamante do Time Holding Brasil, atua na defesa do contribuinte e proteção do patrimônio.

<https://www.migalhas.com.br/depeso/442213/viver-no-imovel-da-empresa-gera-imposto>



Análise Técnica e Jurídica (By Chat GPT)

1. Fundamentação do articulista

O autor sustenta que o **uso gratuito de imóvel pertencente à pessoa jurídica não gera fato gerador de tributo**, pois:

- não há **acréscimo patrimonial** (art. 43 do CTN);
- não há **operação onerosa** (art. 255 da LC 214/2025);
- e o **art. 41 do RIR/2018** refere-se **apenas à pessoa física**.

Em síntese, a tese é de que a **simples moradia do sócio em imóvel da empresa não configura renda nem operação tributável**, desde que **não haja aluguel, reembolso ou contraprestação**.

2. Posição doutrinária e prática contábil-tributária

Como **consultor tributário e contador**, é possível **concordar parcialmente** com o raciocínio do articulista, **desde que observados alguns cuidados práticos e formais**:

- A **ausência de renda ou contraprestação** realmente **impede a incidência** de IRPJ, IRPF, IBS ou CBS, conforme os fundamentos constitucionais e infralegais citados.
- No entanto, **a Receita Federal e os fiscos estaduais/municipais** frequentemente **interpretam o uso pessoal de bem da empresa como benefício indireto** (espécie de “remuneração disfarçada”), sobretudo quando:
 - a empresa é operacional, e não uma **holding patrimonial**;
 - não há contrato de cessão formal e gratuito registrado;
 - ou quando as despesas (IPTU, condomínio, energia) são pagas pela pessoa jurídica.

Em tais hipóteses, o uso do imóvel **pode ser glosado como despesa não dedutível** e, em alguns casos, **tributado como rendimento do sócio** (art. 47 do RIR/2018 e Soluções de Consulta da COSIT).

3. Interpretação jurídico-tributária

Como **advogado tributarista**, também é possível **concordar com o cerne da tese** do autor — a inexistência de fato gerador sem onerosidade —, pois:

- O **CTN (art. 43)** e a **CF (art. 153, III)** condicionam a tributação à **aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica** de renda;
- A **LC 214/2025**, ao tratar de IBS e CBS, **limita a incidência às operações onerosas**;
- E a **jurisprudência do TRF-5** confirma que a cessão gratuita não configura renda.

Contudo, a **aplicação prática dessa tese exige cautela**, pois a Receita pode **arbitrar valor locativo** se verificar **confusão patrimonial** (art. 50 do Código Civil) ou **desvio de finalidade** societária (p. ex., quando a empresa deixa de exercer atividade para servir apenas de “moradia de sócio”).

Assim, a recomendação técnica é:

- Formalizar **contrato de cessão gratuita** com cláusula expressa de não onerosidade;
- Fazer constar que **todas as despesas** são suportadas pelo ocupante (pessoa física);
- Registrar o contrato no **RTD**;
- E manter **prova documental** de que não houve receita nem distribuição de lucros disfarçada.

4. Conclusão

✅ **Sim, é possível concordar com a opinião do articulista, desde que:**

- a empresa seja **holding patrimonial** ou inativa operacionalmente;
- o uso do imóvel seja **gratuito e formalmente declarado**;
- não haja **pagamento de despesas pela PJ** nem **confusão patrimonial**;
- e o contrato de cessão esteja **regularmente registrado**.

Nessas condições, o uso do imóvel é **juridicamente legítimo** e **tributariamente neutro**, sem gerar IR, IBS ou CBS.

⚠ Entretanto, a **ausência de documentação ou desvio de finalidade** pode permitir **interpretação fiscal adversa**, resultando em autuação com base em presunção de renda.