



Solução de Consulta nº 265 - Cosit

Data 26 de setembro de 2014

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

BENEFÍCIOS FISCAIS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO.

Apenas terá direito ao benefício da alíquota reduzida de 1% (um por cento) relativa ao Regime Especial de Tributação (RET) os projetos de incorporação de imóveis destinados à construção de unidades residenciais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que não tiverem unidade imobiliária de valor comercial superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

A possibilidade de que a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do PMCMV, efetue o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, aplica-se somente ao contrato de construção que não contenha unidades habitacionais de valor comercial superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Dispositivos Legais: Lei nº 10.931, de 2004, art. 4º, §§ 6º e 7º; Lei nº 12.024, de 2009, art. 2º; IN RFB nº 1.435, de 2013.

Relatório

A interessada, pessoa jurídica de direito privado, que afirma atuar no ramo imobiliário, formula consulta acerca do Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, nos seguintes termos:

“Entendimento Sobre o Pagamento do Imposto no Regime RET:

Conforme a Lei nº 10.931/2004, dos artigos 1º ao 10, institui o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, concedendo às incorporadoras uma tributação diferenciada para os imóveis vendidos.

Ainda segundo a Lei: Para o conceito de receita mensal apresentada é a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

Com o PMCMV, os imóveis vendidos até 31 de dezembro de 2014 pela construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) apresentado pela Lei nº 11.977/2009, em caráter opcional, poderão ser pagos de forma unificada com o percentual de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

A dúvida é: A empresa recolhe 1% sobre unidades habitacionais que são do PMCMV, por contrato de unidade vendida. Se nesse empreendimento, por acaso tiver uma unidade que seja acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), então deverá ser recolhido 4% sobre esse contrato? Ou não pode haver unidade dentro desse empreendimento acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)? Justificando que esse único contrato que foi acima do valor máximo permitido foi devido ao índice da construção civil que foi maior. Exemplo a receita foi de R\$ 900.000,00, sendo que R\$ 780.000,00 foi de empreendimentos com menos de R\$ 100.000,00 e foi tributado a 1% cf. a lei acima citada. Os outros R\$ 120.000,00 foi uma unidade que foi vendida acima da limite da lei, por isso foi recolhido 4%.

Está correto isso? Posso proceder dessa maneira? Como fica a DCTF se eu faço essa segregação dentro de um CNPJ criado para o RET desse empreendimento?”.

Fundamentos

2. O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, consiste no pagamento mensal unificado, equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (Contribuição para o PIS/Pasep) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), conforme dispõe o art. 4º, da referida Lei, *in verbis*:

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: (Redação dada pela Lei nº 12.844, de 2013)

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§1º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

(...)

§6º Até 31 de dezembro de 2014, para **os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social**, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida. (Redação dada pela Lei nº 12.350, de 2010) (destacou-se)

§7º Para efeito do disposto no § 6º, consideram-se **projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida**, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Redação dada pela Lei nº 12.767, de 2012)(destacou-se)

(...)

3. Assim, conforme determina o § 6º, da Lei nº 10.931, de 2004, no caso de **projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social**, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos antes referidos será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, até 31 de dezembro de 2014.

4. Por sua vez, o § 7º do art. 4º, da referida Lei, estabelece que se consideram **projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida**, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

5. Vê-se que, a Lei nº 10.931, de 2004, se refere sempre a “**projetos de incorporação**” e não a unidades comercializadas, ou seja, a avaliação é feita no projeto como um todo, e não por cada unidade vendida, como sugerido pela consultente.

6. Um projeto de incorporação no qual exista alguma unidade autônoma com valor comercial superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) não pode ser considerado um “**projeto de incorporação de imóveis de interesse social**”.

7. Relevante notar que a legislação não autoriza o recolhimento com a alíquota reduzida de 1% (um por cento) para projetos de incorporação de imóveis destinados à construção de unidades residenciais em que parte dessas unidades atenda ao limite de valor nela estipulado e parte não o atenda. Conforme dito anteriormente a análise de enquadramento de um projeto como de interesse social, ou não, é feita com base em todas as unidades que o compõe.

8. Portanto, num empreendimento imobiliário enquadrado no RET, no qual existam unidades imobiliárias residenciais de valor comercial inferior e superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a incorporadora deve submeter **a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação** (bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação) à alíquota de 4%, consoante disposto no art. 4º, §1º, da Lei nº 10.931, de 2004.

9. No âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, a legislação concede ainda um outro benefício. O art. 2º da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, permite que a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do PMCMV, efetue o pagamento unificado de tributos equivalente a

1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção, nos seguintes termos:

Art. 2º Até 31 de dezembro de 2014, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção. (Redação dada pela Lei nº 12.767, de 2012) (destacou-se)

(...)

10. De modo análogo à incorporação, a construção na qual exista unidade imobiliária residencial de valor superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) não pode ser objeto de pagamento unificado no âmbito do PMCMV, posto que não se trata de contrato para construção de unidades habitacionais de valor comercial igual ao inferior ao limite estabelecido em lei. Nesse caso, todas as receitas recebidas pela construtora relativas ao contrato de construção serão tributadas conforme o regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

11. Cumpre frisar que o valor limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por unidade imobiliária, tanto para os projetos de incorporação, quanto para os contratos de construção, foi definido pela Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012, e é válido apenas para a construção que tenha sido iniciada a partir de 28 de dezembro de 2012.

12. Para datas anteriores são outros os valores limite por unidade imobiliária, conforme determina a Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013:

Art. 5º Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, que corresponderá ao pagamento unificado de:

(...)

§ 2º O pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas de que trata o caput aplica-se a partir de 28 de dezembro de 2012, inclusive em relação à incorporação já submetida ao RET anteriormente.

§ 3º Até 27 de dezembro de 2012, o pagamento mensal de que trata o caput era equivalente a 6% (seis por cento) das receitas mensais recebidas.

§ 4º Até 31 de dezembro de 2014, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput será equivalente a 1% (um por cento) das receitas mensais recebidas.

§ 5º Para efeito do disposto no § 4º consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais no âmbito do PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, de valor comercial de:

I - até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009 até 27 de julho de 2010;

II - até R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 28 de julho de 2010 até 31 de novembro de 2011;

III - até R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 1º de dezembro de 2011 até 27 de dezembro de 2012; e

IV - até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 28 de dezembro de 2012. (destacou-se)

(...)

Art. 13. Até 31 de dezembro de 2014, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção, **de valor comercial de:**

I - até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009 até 27 de julho de 2010;

II - até R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 28 de julho de 2010 até 25 de dezembro de 2011;

III - até R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 26 de dezembro de 2011 até 18 de julho de 2012; e

IV - até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 28 de dezembro de 2012. (destacou-se)

13. Importante também lembrar, como visto no ato normativo acima, que o percentual de 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, utilizado para o cálculo do pagamento do RET, aplica-se somente a partir de 28 de dezembro de 2012. Antes dessa data o percentual da receita utilizado era 6% (seis por cento).

Conclusão

14. Diante do exposto, e com base nos diplomas normativos citados, soluciona-se a consulta respondendo à consultante que:

- a) Apenas terá direito ao benefício da alíquota reduzida de 1% (um por cento) relativa ao Regime Especial de Tributação (RET) os projetos de incorporação de imóveis destinados à construção de unidades residenciais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que não tiverem unidade de valor comercial superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
- b) Num mesmo empreendimento imobiliário enquadrado no RET, no qual existam unidades imobiliárias residenciais de valor inferior e superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a incorporadora deve submeter a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias que compõem este empreendimento (bem como as receitas financeiras e variações monetárias

decorrentes desta operação) à alíquota de 4%, prevista no art. 4º, *caput*, da Lei nº 10.931, de 2004.

- c) A possibilidade de que a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do PMCMV, efetue o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, aplica-se somente ao contrato de construção que não contenha unidades habitacionais de valor comercial superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Nos demais casos, todas as receitas recebidas pela construtora relativas ao contrato de construção serão tributadas conforme o regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

À consideração superior.

Assinado digitalmente
BRUNO GONTIJO MOTTA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Copen.

Assinado digitalmente
MÁRIO HERMES SOARES CAMPOS
Auditor-Fiscal da RFB - Chefe da Divisão de Tributação-SRRF06

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

Assinado digitalmente
CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS SILVA
Auditora-Fiscal da RFB – Coordenadora da Cotir

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência à Consulente.

Assinado digitalmente
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da RFB - Coordenador-Geral da Cosit