



Solução de Divergência nº 15 - Cosit

Data 14 de outubro de 2014

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV.

A empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no PMCMV está 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, desde que o valor de cada unidade habitacional não seja superior ao previsto na legislação. Caso contrário, todas as receitas recebidas pela construtora relativas ao contrato de construção serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

Assim, o fato de haver dentro de um mesmo empreendimento imóveis com valor inferior e superior ao limite de valor estabelecido na Lei impede a construtora de aderir ao regime de pagamento unificado.

A opção da Construtora pelo pagamento unificado de tributos no âmbito do Programa é exercida através do pagamento até o 20º dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita, atendidas todas as condições previstas na legislação que rege a matéria.

Dispositivos Legais: Lei nº 12.024, de 2009, art. 2º.

Relatório

Trata-se de representação de divergência formulada pela servidora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lotada e em exercício na Divisão de Tributação da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil na 5ª Região Fiscal (SRRF05/Disit), com fundamento no disposto no 9º do art. 48 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e no art. 17 da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 740, de 2 de maio de 2007.

2. O expediente veio a esta Coordenação-Geral de Tributação (Cosit) sob alegação de divergência entre a Solução de Consulta SRRF05/Disit nº 51, de 16 de julho de 2013, e a Solução de Consulta SRRF09/Disit nº 234, de 6 de dezembro de 2012.

3. Cita-se a seguir as Ementas das duas Soluções de Consulta em questão:

Solução de Consulta nº 234 - SRRF09/Disit:

Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário

CONSTRUÇÃO. VALOR COMERCIAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.

A possibilidade de se efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção, nos termos do art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, deve ser verificada em cada período de apuração de acordo com o limite de valor comercial da unidade imobiliária em vigor. Em decorrência disso, as receitas de um mesmo contrato de construção podem estar impedidas de adotar esse pagamento unificado em um período de apuração por extrapolarem esse limite, e submetidas a ele em um outro período, quando o limite de valor comercial foi ampliado.

O valor comercial da unidade imobiliária construída é condição determinante para a fruição do benefício, assim a alienação por valor superior ao limite aplicado implica descumprimento dessa condição e cobrança da diferença dos tributos.

O fato de haver dentro de um mesmo empreendimento imóveis com valor inferior e superior ao limite de valor comercial estabelecido não impede as construtoras de adotarem o pagamento unificado para as receitas relativas às construções cujo valor está abrangido pelo benefício fiscal, desde que observadas as demais condições impostas pela legislação.

Dispositivos Legais: Lei n.º 12.024, de 2009, art. 2.º; IN RFB n.º 934, de 2009.

Solução de Consulta n.º 51 - SRRF05/Disit

Assunto: Normas Gerais De Direito Tributário

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV

.....

A empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, está 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, desde que o contrato seja para construção de unidades habitacionais de valor comercial de até o valor estabelecido pelo art. 2.º da Lei n.º 12.204, de 2009. Caso contrário, todas as receitas recebidas pela construtora relativas ao contrato de construção serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

A opção da Construtora pelo pagamento unificado de tributos no âmbito do Programa minha casa, minha vida (PMCMV) é exercida através do pagamento até o 10.º dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita, atendidas todas as condições previstas na Seção II da IN RFB n.º 934, de 2009.

Dispositivos Legais: Lei n.º 4.591, de 1964, arts. 29 e 30; Lei n.º 10.931, de 2004, art. 4.º, §§ 6.º e 7.º; Lei n.º 12.024, de 2009, art. 2.º; IN RFB n.º 934, de 2009.

4. Especificamente, a divergência surgiria do fato de que o empreendimento integrado de unidades habitacionais de valor inferior e superior ao limite de valor definido no âmbito do PMCMV como de interesse social, o qual pela Solução de Consulta SRRF05/Disit n.º 51, de 16 de julho de 2013, não se enquadraria no regime de pagamento de tributos do Programa, portanto não estaria autorizada a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção. Assim, todas as receitas recebidas pela construtora relativas ao contrato de construção serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

5. Enquanto pela Solução de Consulta SRRF09/Disit nº 234, de 6 de dezembro de 2012, o fato de haver dentro de um mesmo empreendimento de construção de imóveis com valor inferior e superior ao limite de valor estabelecido como de interesse social não impede às construtoras de adotarem o pagamento unificado para as receitas relativas aos imóveis cujo valor está abrangido pelo benefício fiscal, desde que observadas as demais condições impostas pela legislação.

Fundamentos

6. A questão da divergência levantada neste processo entre a Solução de Consulta SRRF09/Disit nº 234, de 6 de dezembro de 2012, e Solução de Consulta SRRF05/Disit nº 51, de 16 de julho de 2013, tem sua via de superação na leitura do art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, citado a seguir:

“Lei nº 12.024, de 2009

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.”

7. Dos termos do art. 2º decorre que uma vez firmado pelas partes o contrato de construção se têm definido os principais elementos, com efeito, no enquadramento ou não da construção no regime de pagamento tributário unificado. O texto do dispositivo é claro ao mencionar que apenas o contrato de construção cujo valor das unidades habitacionais seja de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais). A via de entendimento concebível dos termos “unidades habitacionais”, postos no plural no texto do dispositivo, é a de que o benefício abriga apenas os contratos de construção de empreendimentos integrados exclusivamente de unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Não ampara o empreendimento que tenham unidades habitacionais com valores simultaneamente inferiores e superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

8. Como o texto do caput do art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, teve reiteradas alterações, o efeito final do ato de firmar um contrato de construção é o de que somente se enquadram no regime de pagamento tributário unificado os contratos para construir unidades habitacionais de valor:

a) de 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 (Medida Provisória nº 497, de 27 de julho de 2010);

b) de 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 (Medida Provisória nº 497, de 27 de julho de 2010);

c) de 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 (Lei nº 12.688, de 18 de julho 2012); e,

d) de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 28 de dezembro de 2012 (Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012).

9. Portanto, o fato de haver dentro do mesmo conjunto de edificações unidades habitacionais de valor inferior e superior ao limite de valor estabelecido na Lei impede a construtora de adotar o regime de pagamento tributário unificado. Assim todas as receitas recebidas pela construtora relativas ao contrato de construção do conjunto de edificações serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

Conclusão

10. À vista do exposto, soluciona-se a presente divergência asseverando-se que a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no PMCMV está 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, desde que o valor de cada unidade habitacional não seja superior ao previsto na legislação. Caso contrário, todas as receitas recebidas pela construtora relativas ao contrato de construção serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

10.1. Em outros termos, o fato de haver dentro de um mesmo empreendimento imóveis com valor inferior e superior ao limite de valor estabelecido na Lei impede a construtora de aderir ao regime de pagamento unificado.

10.2. A opção da Construtora pelo pagamento unificado de tributos no âmbito do Programa é exercida através do pagamento até o 20º dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita, atendidas todas as condições previstas na legislação que rege a matéria.

11. Neste sentido, fica reformada a Solução de Consulta SRRF09/Disit nº 234, de 6 de dezembro de 2012.

À consideração superior.

ITAMAR PEDRO DA SILVA
Auditor-Fiscal da RFB

ALEXANDRA WEIRICH GRUGINSKI
Auditora-Fiscal da RFB

De acordo. À consideração da Coordenadora da Cotir.

FÁBIO CEMBRANEL
Chefe da Dirpj

De acordo. Propõe-se o encaminhamento deste processo à 9ª Região Fiscal para reforma e ciência, com cópia para à 5ª Região Fiscal, e às demais SRRF, para conhecimento e providências que se fizerem necessárias.

À consideração do Coordenador-Geral de Tributação.

CLÁUDIA LUCIA PIMENTEL M. SILVA
Coordenadora da Cotir

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Divergência e o encaminhamento proposto.

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