



---

## Solução de Consulta nº 33 - Cosit

**Data** 3 de fevereiro de 2014.

**Processo**

**Interessado**

**CNPJ/CPF**

Assunto: Normas de Administração Tributária

Regime Especial de Tributação (RET). Incorporação imobiliária. Empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Patrimônio de afetação.

O pagamento unificado de tributos federais no âmbito do PMCMV está condicionado à opção pelo RET, no caso das incorporações imobiliárias. Por outro lado, para as empresas que realizam a construção de unidades habitacionais de acordo com as condições fixadas pelo citado Programa, basta a observância das regras constantes do capítulo segundo da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013.

Dispositivos Legais: Lei nº 4.591, de 1964, arts. 28 a 31-A; Lei nº 10.931, de 2004, arts. 1º a 10; Lei nº 12.024, de 2009, art. 2º, e alterações posteriores; Instrução Normativa RFB nº 934, de 2009; Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013.

## Relatório

Examina-se consulta interposta em 18 de junho de 2013 pela pessoa jurídica em epígrafe. De início, o peticionante colaciona os arts. 2º e 12 da Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, que tratam da opção da incorporação imobiliária no Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e do pagamento unificado de tributos referente às construções no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. De seguida, o requerente interroga se as construtoras participantes do PMCMV, que são optantes pelo RET e que fazem o pagamento unificado de tributos, nos termos do aludido art. 12 da IN RFB nº 934,

de 2009, estão obrigadas a obedecer ao disposto no art. 2º desse ato normativo. Em apertada síntese, é o relatório.

## Fundamentos

2. Registre-se, preliminarmente, que a presente consulta merece conhecimento, eis que preenche os requisitos de admissibilidade previstos na legislação de regência. Adentrando no mérito da consulta, é de destacar que a referida IN RFB nº 934, de 2009, preceituava o seguinte:

### Seção I

#### Do Regime Especial de Tributação

Art. 1º. **O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**, tem caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

§ 1º. Para efeito do disposto no caput, considera-se:

I - incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas; e

II - incorporação imobiliária, a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

§ 2º. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

§ 3º. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

**Art. 2º A opção da incorporação imobiliária no RET, de que trata o art. 1º, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, a serem efetuados pela ordem em que estão descritos:**

I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação; e

III - apresentação do Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal do Brasil (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

§ 1º O Termo de Opção de que trata o inciso III deverá ser entregue na unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) a que estiver jurisdicionada a matriz da pessoa jurídica incorporadora, mesmo quando a incorporação, objeto de opção pelo RET, estiver localizada fora da jurisdição dessa unidade da RFB.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, o Termo de Opção pelo RET deverá estar acompanhado do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Para fins do disposto neste artigo, será utilizado o formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

(...)

## Seção II

### Do Pagamento Unificado de Tributos aplicável às Construções no âmbito do PMCMV

Art. 12. Até 31 de dezembro de 2013, **a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais** de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) **no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV**, de que trata a Medida Provisória nº 459, 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.

(...)

Art. 15 . A construtora deverá manter escrituração contábil destacada para cada construção, possibilitando a identificação das receitas, custos e despesas relativos a cada construção sujeita ao pagamento unificado.

Parágrafo único. A construtora sujeita a tributação com base no lucro presumido deverá manter registro destacado para a identificação das receitas relativas a cada construção sujeita ao pagamento unificado. (grifos nossos).

3. Ressalte-se que a mencionada IN RFB nº 934, de 2009, veio a ser revogada pela IN RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013, publicada em 2 de janeiro de 2014, posteriormente à apresentação desta consulta, que assim passou a regular a matéria:

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina:

I - o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;

II - o regime especial de tributação aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata o art. 2º da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009;

(...)

#### Capítulo I

##### Do Regime Especial Aplicável às Incorporações Imobiliárias

Art. 2º O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

§ 1º Para efeito do disposto no caput, considera-se:

I - incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas; e

II - incorporação imobiliária, a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

(...)

Art. 3º A opção pela aplicação do RET à incorporação imobiliária, de que trata o art. 2º, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, pela ordem em que estão descritos:

I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação";

III - prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);

IV - regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e

V - regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

VI - apresentação do formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

(...)

§4º A opção pelo RET será formalizada mediante a solicitação de juntada, na forma do art. 5º da Instrução Normativa RFB Nº 1.412, de 2013, ao dossiê digital de atendimento a que se refere o parágrafo anterior:

I - do formulário constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa; e

II - do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

(...)

## Capítulo II

Do Regime Especial Aplicável às Construções no Âmbito do PMCMV

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:

(...)

§ 1º A opção pelo regime especial de tributação, de que trata o caput, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - prévia adesão ao DTE; e

II - a realização do 1º (primeiro) pagamento mensal unificado dos tributos na forma do art. 14.

## 4. A citada Lei nº 10.931, de 2004, estabelece:

**DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

Art. 1º **Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias**, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

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:

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.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora.

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a

soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

§ 5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do caput deste artigo, a partir do mês da opção.

§ 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.

§ 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.

§ 8º As condições para utilização do benefício de que trata o § 6º serão definidas em regulamento. (g.n.).

5. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, estipula:

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)

§ 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para o PIS/Pasep;

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

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

6. Por seu turno, reza a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

**Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.**

**Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.**

**Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se,**

**conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.**

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador. Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

**Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:**

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) **o construtor** (Decretos nº 23.569, de 11-12-33, e nº 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

(...)

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A.

## **DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

**(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)**

**Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação,** pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004). (g.n.).

7. Depreende-se da leitura das disposições acima da Lei nº 4.591, de 1964, que não se deve confundir o incorporador com o construtor. No entanto, o mesmo sujeito de direito pode ser, a um só tempo, incorporador e construtor, mas também é possível que o incorporador contrate outro sujeito de direito para realizar a construção.

8. Ademais, note-se que, de acordo com a cláusula 1ª do aditivo nº 2 do contrato social da pessoa jurídica em questão (cópia à fl. 05), o objetivo social desta é a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a construção de edifícios, execução de obras de engenharia civil etc.

9. Outrossim, observe-se que a IN RFB nº 934, de 2009, continha duas seções. A Seção I regulamentava o RET concernente exclusivamente às incorporações imobiliárias, fixando o art. 2º os requisitos para a opção. Já a Seção II versava sobre o pagamento unificado de tributos destinado às construções no âmbito do PMCMV, por empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais, não se aplicando a esta, portanto, o cumprimento dos requisitos de que tratava o precitado art. 2º da IN RFB nº 934, de 2009.

10. Analogamente, a nova IN RFB nº 1.435, de 2013, estabelece que a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do PMCMV não se sujeita aos requisitos do seu art. 3º, que são destinados às incorporações imobiliárias.

## **Conclusão**

11. Em face do exposto, conclui-se que: i) se a pessoa jurídica ora consulente realiza incorporações imobiliárias e quer aderir às regras do RET e do PMCMV nele inserido, deve cumprir os requisitos previstos no capítulo primeiro da IN RFB nº 1.435, de 2013; ii) se não realiza tais operações, mas tratar-se de construtora contratada no âmbito do PMCMV, basta que efetue o pagamento unificado de tributos de acordo com as regras do capítulo segundo da IN RFB nº 1.435, de 2013. À consideração superior

(assinado digitalmente)  
Roberto Petrucio Herculano de Alencar  
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora da Coordenação de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras – Cotir.

(assinado digitalmente)  
Isabel Cristina de Oliveira Gonzaga  
Auditora-Fiscal da RFB - Chefe da Disit04

De acordo. Ao Senhor Coordenador-Geral da Cosit, para aprovação.

(assinado digitalmente)

Cláudia Lúcia Pimentel Martins da Silva  
Auditora-Fiscal da RFB – Coordenadora da Cotir

## **Ordem de Intimação**

12. Aprovo a Solução de Consulta. Ao abrigo do art. 48, *caput*, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, os processos administrativos de consulta são apreciados em instância única, pelo que esta decisão não desafia recurso de ofício ou voluntário, tampouco pedido de reconsideração. Contudo, poderá o ora requerente interpor recurso especial, destituído de efeito suspensivo, se comprovar a existência de divergência interpretativa em relação a outra solução de consulta, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência deste ato, na forma do § 5º do art. 48 da Lei nº 9.430, de 1996, com redação da Lei nº 12.788, de 14 de janeiro de 2013 c.c. art. 19 da IN RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 27 da IN RFB nº 1.396, de 2013. Dê-se ciência ao interessado e adotem-se as medidas adequadas à observância desta decisão (IN RFB nº 1.396, de 2013, art. 23, V).

(assinado digitalmente)

FERNANDO MOMBELLI  
Coordenador-Geral da Cosit