



Solução de Consulta nº 172 - Cosit

Data 13 de março de 2017

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: SIMPLES NACIONAL

CONSTRUÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS. ANEXO.

Para optantes pelo Simples Nacional, a venda de imóveis sem natureza jurídica de incorporação é tributada pelo Anexo I.

Dispositivos Legais: Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 17, XIV, art. 18, § 4º, I; Lei nº 4.591, de 1964, art. 28 e 29; Ripi, art. 5º, VIII, “a”.

Relatório

A interessada formula consulta sobre o Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional).

2. Informa que era optante pelo Lucro Presumido até 31 de dezembro de 2014. Adquiriu um terreno e construiu um edifício com recursos próprios, com matrícula CEI datada de 14 de dezembro de 2014, sem unidades vendidas nesse período.

A partir de 01/01/2015, passou a ser optante pelo Simples Nacional, exercendo atividades concomitantes de prestação de serviços da construção civil, através de contrato de empreitada total, com a venda de suas unidades imobiliárias, já existentes em estoque, sendo que o início das obras se deu antes de 01/04/2013, ficando desobrigada da desoneração da folha de pagamento. Esclarecemos que utilizamos no Anexo I ou II somente a folha de pagamento do escritório, CNPJ, composta pela retirada pro labore do sócio, o honorário contábil e o salário do funcionário administrativo. (...) Como temos conhecimento que os serviços enquadrados no Anexo IV estão sujeitos a desoneração da folha de pagamento, fazemos folhas de pagamento separadas, procedendo à exclusão da contribuição patronal previdenciária (CPP = 20%), recolhendo o RAT (Risco de Acidente de Trabalho). Já sobre a folha de pagamento dos Anexos I ou II não é devida a contribuição patronal previdenciária.

3. Considerando essas informações, pergunta:

- 3.1. quanto à venda das unidades imobiliárias, em que Anexo deve tributar;
- 3.2. se, em relação à CPP, o procedimento descrito está correto;
- 3.3. nos meses em que não houver receita de venda de unidade imobiliária, como proceder em relação à CPP, se ela é tributada integralmente no Anexo IV.

Fundamentos

4. De acordo com o art. 29 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, “*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, (VETADO) 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*”. A atividade descrita pela consultante não se enquadra nesse conceito legal. Portanto, não enseja vedação à opção pelo Simples Nacional, de acordo com art. 17, inciso XIV, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

5. Se não é vedada, em que Anexo tributar? Segundo o art. 5º, inciso VIII, alínea “a”, do Decreto nº 7.212, de 15 de junho de 2010 – Regulamento do Imposto sobre Produtos Industrializados (Ripi), a operação efetuada fora do estabelecimento industrial, consistente na reunião de produtos, peças ou partes e de que resulte a construção de edifícios **não é industrial**. Conseqüentemente, não é tributada pelo Anexo II, porque destinado às atividades industriais (art. 18, § 5º, da Lei Complementar nº 123, de 2006).

6. Então, a venda de imóveis construídos com recursos próprios há de ser tributada como as demais vendas de imóveis próprios, ou seja, pelo **Anexo I**, conforme se lê na Solução de Consulta Cosit nº 39, de 16 de janeiro de 2017, assim ementada:

ASSUNTO: SIMPLES NACIONAL

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS. ANEXO.

Para optantes pelo Simples Nacional, a atividade econômica de compra e venda de imóveis próprios (código CNAE 6810-2/01) é tributada pelo Anexo I.

Dispositivos Legais: Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 18, § 4º, I.

7. Se a consultante tem receitas tributáveis por Anexos distintos, deverá segregá-las nos termos do art. 18, § 4º, da Lei Complementar nº 123, de 2006. De sorte que as receitas de vendas de imóveis próprios sejam tributadas pelo Anexo I, enquanto as receitas de serviços de construção serão tributadas pelo Anexo III ou IV – ver item 9.2, abaixo.

8. No que tange à contribuição previdenciária patronal (CPP), em relação às receitas de vendas de imóveis próprios, ela faz parte da cesta de tributos do Simples Nacional a serem pagos de acordo com o Anexo I. Já em relação à CPP de serviços de construção, lê-se na Instrução Normativa (IN) RFB nº 1.436, de 30 de dezembro de 2013:

Art. 19. Aplica-se o disposto no art. 1º à empresa optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), desde que sua atividade principal, assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada na forma prevista no art. 17: (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1642, de 13 de maio de 2016)

I - esteja entre as atividades previstas no § 5º-C do art. 18 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006; e (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1642, de 13 de maio de 2016)

II - esteja enquadrada nos grupos 412, 421, 422, 429, 431, 432, 433 ou 439 da CNAE 2.0. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1642, de 13 de maio de 2016)

§ 1º As microempresas (MEs) e as empresas de pequeno porte (EPPs) que estiverem de acordo com as condições previstas no caput e exercerem, concomitantemente, atividade tributada na forma estabelecida no Anexo IV da Lei Complementar nº 123, de 2006, e outra atividade enquadrada em um dos demais Anexos dessa Lei Complementar contribuirão na forma prevista: (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1642, de 13 de maio de 2016)

I - no art. 1º desta Instrução Normativa, com relação à parcela da receita bruta auferida nas atividades tributadas na forma estabelecida no Anexo IV da Lei Complementar nº 123, de 2006; e (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1642, de 13 de maio de 2016)

II - na Lei Complementar nº 123, de 2006, com relação às demais parcelas da receita bruta. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1642, de 13 de maio de 2016)

...

9. Como se vê acima, para poder pagar a contribuição previdenciária sobre a receita bruta (CPRB), os serviços de construção civil da consultante precisam, cumulativamente:

9.1. constituir a atividade principal da consultante; ou seja, precisam proporcionar sua maior receita auferida ou esperada, nos termos do art. 17 da IN; se a atividade de venda de imóveis tiver receita anual maior, a consultante não tem direito à CPRB;

9.2. ser tributados pelo Anexo IV, vale dizer, precisam ser de construção de imóveis, enquadrados no art. 18, § 5º-C, inciso I, da Lei Complementar nº 123, de 2006; ou seja, não basta serem serviços de “instalação em geral” do § 5º-B, inciso IX, tais como os citados nos Atos Declaratórios Interpretativos nº 8, de 30 de dezembro de 2013, e nº 3, de 5 de junho de 2014;

9.3. enquadrar-se nos grupos 412, 421, 422, 429, 431, 432, 433 ou 439 da CNAE 2.0.

10. Caso estejam presentes os três requisitos acima, a consultante deverá pagar a CPP sobre a receita bruta (CPRB) tributada pelo Anexo IV. A última pergunta da consultante decorre dessa orientação (itens 7 e seguintes, acima), de modo que, supondo uma receita mensal de R\$ 100.000,00, ela pode:

- 10.1. ser integralmente pelo Anexo I, onde já consta um percentual de CPP;
- 10.2. ser R\$ 40.000,00 tributados pelo Anexo I (onde já consta um percentual de CPP) e R\$ 60.000,00 pelo Anexo IV, caso em que a CPRB incide sobre R\$ 60.000,00;
- 10.3. ser integralmente tributada pelo Anexo IV, caso em que a CPRB incide sobre R\$ 100.000,00.

Conclusão

À vista do exposto, conclui-se que, para optantes pelo Simples Nacional, a venda de imóveis sem natureza jurídica de incorporação é tributada pelo Anexo I.

À consideração superior.

Assinado digitalmente
Laércio Alexandre Becker
Auditor-Fiscal da RFB

De acordo. Encaminhe-se à Cotir e à Copen.

Assinado digitalmente
MARCO ANTONIO F. POSSETTI
Auditor-Fiscal da RFB
Chefe da Disit09

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

Assinado digitalmente CLÁUDIA LÚCIA PIMENTEL M. DA SILVA Auditora-Fiscal da RFB Coordenadora da Cotir	Assinado digitalmente MIRZA MENDES REIS Auditora-Fiscal da RFB Coordenadora da Copen
---	---

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 ao consulente.

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