



Solução de Consulta nº 370 - Cosit

Data 15 de agosto de 2017

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

INCENTIVOS FISCAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

Para efeito do disposto no art. 2º da 12.024, de 2009, deve-se considerar o valor comercial da unidade habitacional, entendido como o valor de comercialização da unidade ao adquirente final.

A opção da construtora pelo pagamento unificado de tributos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida é exercida através do pagamento até o 20º dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita, condicionada a prévia adesão ao domicílio fiscal eletrônico (DTE).

Dispositivos Legais: Lei nº 11.977, de 2009, arts. 1º e 3º; Lei nº 12.024, de 2009, art. 2º; Decreto nº 7.499, de 2011, art. 8º; e IN RFB nº 1.435, de 2013, arts. 13 a 16.

Relatório

A interessada em epígrafe, exercendo o que prevê a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, art. 48, e atendendo à Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, arts. 2º e 3º, formula consulta acerca da construção de empreendimentos imobiliários no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o seguinte teor:

“Solicito por meio deste as informações do recolhimento de 1% sobre receitas recebidas de contrato de construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme a Lei 12.024/2009, art. 2º. Somos uma construtora que constrói (presta serviços) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Na forma do contrato firmado entre a construtora (contratada) e a incorporadora (contratante) qual o valor a considerar sobre este artigo acima citado?

O artigo fala sobre o valor comercial, esse valor diz respeito à venda por parte da incorporadora (contratante), ou do contrato da construtora (contratada)?

Ou seja, a unidade no contrato da construtora tem que ser igual ou menor do que o valor descrito no artigo?

Ou para a construtora se enquadrar nesse artigo ela tem que fiscalizar a venda da unidade por parte incorporadora se ela está de acordo com esse artigo?

A dúvida é:

Se a construtora tiver contrato que se enquadre nesse artigo ele pode recolher os impostos com base nesse artigo independentemente se a incorporadora cumpre ou não esse mesmo artigo?

Existe algum impedimento para isso?

O que a construtora tem que fazer para se beneficiar dessa Lei?"

Fundamentos

2. A formalização da consulta à legislação tributária subordina-se ao disposto nos artigos 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 1972, nos artigos 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 1996 e nos artigos 88 a 102 do Decreto nº 7.574, de 2011. A matéria encontra-se regulamentada, no âmbito da RFB, pela Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

3. Preliminarmente, importa observar que o escopo único do instituto da consulta sobre a interpretação da legislação tributária, relativa aos tributos e contribuições administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), é tão somente, fornecer ao sujeito passivo a interpretação, adotada pela RFB, acerca de determinada norma tributária, a qual discipline situações por ele enfrentadas e cujo sentido lhe pareça dúbio, obscuro ou de difícil compreensão, não se prestando a reconhecer ou confirmar a situação posta pela consulente.

4. A presente consulta tem o objetivo de esclarecer dúvida acerca do alcance do art. 2º da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, especificamente a consulente quer saber se o valor da unidade imobiliária mencionado no referido art. 2º diz respeito ao valor do contrato de construção firmado entre a construtora (contratada) e a incorporadora (contratante); ou, ao valor da alienação dos referidos imóveis ao adquirente final.

5. Nesse sentido, a interessada questiona, em complemento à descrita no item 4, o seguinte: “O que a construtora tem que fazer para se beneficiar dessa Lei?”

6. Trata-se de pergunta relacionada ao benefício fiscal instituído pela Lei nº 12.024, de 2009, a qual autoriza o construtor de imóveis no âmbito do PMCMV, a apurar e recolher de forma unificada os tributos federais aplicando percentual equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, cujo texto original, resultante da conversão da Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, segue abaixo transcrito:

LEI Nº 12.024, DE 2009 (ORIGINAL)

Art. 2º 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 25 de março 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.

6.1. Essa redação sofreu sucessivas alterações nas quais o valor limite para uso do benefício disposto naquele texto legal foi reajustado, acompanhando a variação dos valores de referência para definição de “imóveis de interesse social” contido no §7º do art. 4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, até o seguinte texto atual:

LEI Nº 12.024, DE 2009 (ATUAL)

Art. 2º Até 31 de dezembro de 2018, 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. (grifo nosso).

6.2. Já o benefício contido no §7º do art. 4º da lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que se refere à incorporação de imóveis de interesse social no âmbito do PMCMV, concede ao incorporador a possibilidade de recolhimento dos tributos pelo RET em percentual equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, nos mesmos moldes do benefício criado às construtoras de imóveis.

6.3. Evidencia-se uma íntima relação entre as disposições da Lei nº 10.931, de 2004, o benefício fiscal à incorporação de imóveis de interesse social no âmbito do PMCMV, e o disposto no próprio art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, ambos com valores historicamente reajustados e mantidos equivalentes.

7. A normatização do benefício fiscal no âmbito da Secretaria da Receita Federal do Brasil deu-se com a publicação da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013, cujo art. 13, de interesse para a resolução do questionamento do consulente, segue abaixo transcrito.

IN RFB Nº 1.435, DE 2013

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.

§ 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.

§ 2º O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos:

- I - IRPJ;
- II - Contribuição para o PIS/Pasep;
- III - CSLL; e
- IV - Cofins.

8. Referida matéria foi indiretamente tratada na Solução de Consulta Cosit n.º 265, de 26 de setembro de 2014, que ao responder questões relativas a extensão do benefício fiscal do RET à incorporação e construção de imóveis de interesse social definiu que aos contratos de construção de imóveis no âmbito do PMCMV aplica-se a limitação do valor da unidade habitacional nos mesmos moldes da limitação aplicada à incorporação, nos termos que segue abaixo transcritos:

9. No âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, a legislação concede ainda um outro benefício. O art. 2º da Lei n.º 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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.

9. O benefício fiscal ora analisado, embora se consubstancie em redução de tributação para o construtor do imóvel, possui em seu cerne conotação social, neste caso, o Estado, imbuído de interesse social abre mão de parte substancial da arrecadação de tributos com que se espera redunde em redução do preço final do bem comercializado, visando beneficiar o adquirente do imóvel. Nesse intuito, a lei elegeu como veículo para efetivação da política social a concessão do beneficiário à construtora e à incorporadora que disponibilizam imóveis para o adquirente final no valor de até R\$ 100 mil no âmbito do PMCMV.

10. Dado o exposto acima, não resta dúvida que a Lei nº 12.024, de 2009, ao definir que a construtora que busca se beneficiar do incentivo fiscal deveria respeitar o valor comercial, de venda final do imóvel de R\$ 100 mil.

11. Única dúvida poderia surgir pela alteração trazida pela Lei nº 12.767, de 2012, visto que seu art. 27 alterou a expressão “valor comercial”, que constava da legislação original, pela expressão “valor”. Tal alteração também ocorreu na Lei nº 10.931, de 2004, que trata do benefício da incorporadora, através do art. 26 da Lei nº 12.767, de 2012. Contudo, mera alteração no **nomem juris** do termo em questão não altera sua função, visto que a medida permanece tendo como caráter fundante o benefício para construtoras e incorporadoras que disponibilizam imóveis para o adquirente final no valor de até R\$ 100 mil.

12. A manutenção do direito aplicável à questão também pode ser observada no Parecer nº 38, de 2012, da comissão mista que analisou a Medida Provisória nº 577, de 29 de agosto de 2012, e incluiu o reajuste nos valores dos benefícios, **in litteris**,

Os art. 27 e 28 tratam do programa “Minha Casa Minha Vida”, para adequar os valores originalmente previstos à realidade atual do mercado imobiliário brasileiro, providência não só necessária, como também urgente. Para tanto, sugerimos que o novo valor de referência para imóveis tidos como de interesse social passe de R\$85 mil para R\$ 100 mil.”

(Disponível

em:

http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1045720&filename=Tramitacao-PAR+38+MPV57712+%3D%3E+MPV+577/2012)

13. Ademais, tal relatório reforça a umbilical relação entre o benefício fiscal e a definição de imóveis de interesse social. Ressalta-se que a legislação em análise não se aplica a qualquer obra cujo valor se enquadre no disposto no art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, mas aplica-se somente às construções que estão inseridas no PMCMV, cuja habilitação segue normativo próprio.

14. Quanto ao questionamento “o que a construtora tem que fazer para se beneficiar dessa Lei”, a opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, se efetiva pela realização do primeiro pagamento mensal unificado dos tributos até o vigésimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita, condicionada a prévia adesão ao domicílio fiscal eletrônico (DTE), conforme descrito no §1º do art. 13 da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013, acima colada.

Conclusão

15. Em face do exposto, conclui-se que para efeito do disposto no art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, deve-se considerar como valor da unidade habitacional o valor de venda da unidade ao adquirente final.

16. A opção da construtora pelo pagamento unificado de tributos no âmbito do PMCMV é exercida através do pagamento até o 20º dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita, condicionada a prévia adesão ao domicílio fiscal eletrônico (DTE).

Assinado digitalmente
GUSTAVO ROTUNNO DA ROSA
Auditor-Fiscal da RFB

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

Assinado digitalmente
FABIO CEMBRANEL
Auditor-Fiscal da RFB - Chefe da Dirpj

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

Assinado digitalmente
CLÁUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA 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 ao consulente.

Assinado digitalmente
FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil - Coordenador-Geral da Cosit