



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	34 – COSIT
DATA	29 de agosto de 2022
INTERESSADO	CLICAR PARA INSERIR O NOME
CNPJ/CPF	00.000-00000/0000-00

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET). CONSTRUTORAS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). ALÍQUOTA DIFERENCIADA.

Para os contratos de construção firmados e com as obras iniciadas em 2019, a opção pelo RET de que trata o art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 2009, poderá ser realizada a qualquer tempo e abrange somente as receitas auferida após a opção e a partir de 1º de janeiro de 2020.

A opção pelo RET aplicável às construtoras se dá logo que atendidas todas as condições de adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE) e pelo primeiro pagamento mensal unificado na forma do art. 14 da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013.

O valor das unidades habitacionais considerado para fins do RET-Construtoras PMCMV é o valor comercial da unidade habitacional, entendido como o valor de comercialização da unidade ao adquirente final.

Aplica-se a legislação vigente na data em que a receita é auferida e não na data do pagamento do tributo apurado. O tributo relativo a fato gerador ocorrido em 2019 e recolhido em 2020 não se sujeita ao tratamento previsto no art. 2-A da Lei nº 12.024, de 2019.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 370, DE 15 DE AGOSTO DE 2017.

Dispositivos Legais: Lei nº 12.024, de 2009, art. 2º e art. 2º-A; Lei nº 13.970, de 2019, arts. 3º e 4º; Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013, art. 13, §1º, e art. 14.

RELATÓRIO

1. A interessada acima qualificada, pessoa jurídica com ramo de atividade na incorporação de empreendimentos imobiliários, formula consulta sobre a interpretação da legislação tributária nos termos que são, em apertada síntese, transcritos abaixo.
2. A consulente informa, inicialmente, que o objetivo da presente consulta é solicitar esclarecimento sobre o tratamento tributário a ser dispensado às receitas auferidas pelas empresas construtoras nos contratos firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tendo em vista as alterações introduzidas pela Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019.
3. Acrescenta que “possui contratos do PMCMV, inclusive com contratos e obras iniciados no ano de 2019”. Em relação a esses contratos, a dúvida da consulente diz respeito à “possibilidade de recolhimento do pagamento unificado de tributos equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas auferidas pelo contrato de construção em janeiro de 2020”.
4. Também tem dúvidas acerca da opção pelo pagamento unificado: se “a opção se dará pela primeira receita auferida do empreendimento ligado ao PMCMV, ou pelo recolhimento do tributo unificado equivalente a 4% (quatro por cento) que se dará na vigência da Lei Nº 13.970/2019, em janeiro de 2020”. Indaga também se o valor citado no art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, de R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais), “se dará pelo custo do serviço prestado pela construtora contratada para o empreendimento do PMCMV ou pelo preço divulgado para venda das unidades”.
5. Cita como fundamentação legal o art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 2009.
6. Por fim, a consulente apresenta os seguintes questionamentos:
 - 1) A opção e recolhimento do RET a alíquota de 4% (quatro por cento) poderá ser realizada por contratos firmados em 2019 e obras iniciadas, também, em 2019?
 - 2) Poderemos considerar, para recolhimento a 4%, receitas de 2020 para empreendimentos de 2019?
 - 3) A opção se dará pelo primeiro recolhimento, como na Lei nº 12.024/2009?
 - 4) O Valor de R\$ 124.000,00 se dará pelo custo do serviço prestado pela construtora ou pelo preço de venda?
 - 5) Receita auferida em 12/2019, tendo o vencimento do tributo em 01/2020, poderemos aplicar a alíquota de 4% (quatro por cento)?

FUNDAMENTOS

7. A formalização da consulta à legislação tributária subordina-se ao disposto nos arts. 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 1972, nos arts. 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 1996 e nos arts. 88 a 102 do Decreto nº 7.574, de 2011. A matéria encontra-se atualmente regulamentada, no âmbito da

Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021 (à época da consulta vigia a Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013).

8. Por outro lado, cabe ressaltar que o instituto da consulta sobre a interpretação da legislação tributária, relativa aos tributos e contribuições administrados pela RFB, tem o objetivo de dirimir dúvidas concernentes a dispositivos da legislação tributária aplicável a fatos concretos e determinados, relatados pelo sujeito passivo de obrigação tributária principal ou acessória. Ainda nessa linha, não serão objeto de análise questões relativas a dúvidas quanto aos procedimentos a serem adotados pelo contribuinte, ou mesmo com relação à correção do seu entendimento na aplicação da norma, uma vez que tais questionamentos constituem matéria estranha à esfera de competência deste órgão.

9. Preliminarmente, cumpre esclarecer que a consulente se confundiu ao citar a legislação de regência. Quando menciona como fundamentação legal o art. 2º-A da Lei nº 13.970, de 2019, na verdade ela queria se referir ao art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 2009, que foi introduzido pelo art. 4º da Lei nº 13.970, de 2019. As devidas correções já foram introduzidas no Relatório (itens 1 a 5).

10. A presente consulta tem como objetivo buscar esclarecimentos sobre o disposto no art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que dispõe sobre o tratamento tributário a ser dispensado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras decorrentes de contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), nos termos do art. 4º da Lei nº 13.970, de 2019. Para subsidiar a presente análise, cumpre examinar a legislação de regência e, em especial, a fundamentação legal citada pela consulente para embasar os seus questionamentos.

11. O Regime Especial de Tributação aplicável às construtoras no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (RET-Construtoras PMCMV), é regido pela Lei nº 12.024, de 2009. Essa Lei regula o pagamento mensal unificado do Imposto sobre a 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), na forma de um percentual aplicado sobre a receita mensal auferida pelo contrato de construção, cujo art. 2º-A, de interesse à solução da consulta, segue abaixo transcrito (grifos não constam do original):

Lei nº 12.024, de 2009

Art. 2º-A. A partir de 1º de janeiro de 2020, a empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro 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 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

§ 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput deste artigo corresponderá aos seguintes tributos: (Incluído pela Lei nº 13.970, de 2019)

I - Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ); (Incluído pela Lei nº 13.970, de 2019)

II - contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep); (Incluído pela Lei nº 13.970, de 2019)

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); e (Incluído pela Lei nº 13.970, de 2019)

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins).

(...)

§7º Caso a empresa construa unidades habitacionais para vendê-las prontas, seja no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, seja no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, de que trata a Lei de Conversão da Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020, o pagamento unificado de tributos a que se refere o caput deste artigo será equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de alienação, aplicado o disposto nos §§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º deste artigo.

12. De acordo com o art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 2009, acima reproduzido, com a redação dada pela Lei nº 13.970, de 2019, a partir de 1º de janeiro de 2020, a empresa construtora que tenha sido contratada ou que tenha obras iniciadas para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais) no âmbito do PMCMV ficou autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

13. O corte temporal definido no caput do art. 2º-A refere-se aos fatos geradores, ou seja, o auferimento de receitas e não à data da contratação da obra ou de seu início, de modo que se aplica o comando legal, mesmo que o contrato tenha sido firmado ou a obra iniciada anteriormente à vigência da Lei nº 13.970, de 2019. No entanto, ele somente se aplica às receitas que tenham sido auferidas posteriormente à vigência desta lei.

14. Uma análise mais acurada das alterações legais do art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, leva necessariamente à esta conclusão. Até a última alteração legal, trazida pela Lei nº 13.970, de 2019, o marco temporal definido no caput do art. 2º se referia aos fatos geradores decorrentes da construção das unidades habitacionais. Com o advento da Lei nº 13.970, de 2019, o legislador resolveu manter a alíquota de 1% nas condições definidas no dispositivo, desde que a obra tenha sido contratada ou iniciada antes de 31 de dezembro de 2018.

15. Já no art. 2º-A o legislador retorna à forma de redação legal anterior, delimitando como marco temporal o fato gerador. Todavia, diferente das redações anteriores, não é definido um marco temporal que extingue o direito, mas o que define o início de um novo direito.

16. No entanto, somente as receitas auferidas após a opção pelo RET-Construtoras PMCMV e a partir de 1º de janeiro de 2020, relativas aos contratos de construção de que trata esse novo dispositivo, estão por ele abarcadas.

17. Ainda, conforme dicção dos dispositivos transcritos e do § 1º do art. 13 da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013, a opção pelo RET-Construtoras PMCMV se dá logo que atendidas todas as condições de adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE) e pelo primeiro pagamento mensal unificado na forma do art. 14 daquele ato normativo.

18. Salienta-se, também, que o valor das unidades imobiliárias considerado para fins do RET-Construtoras PMCMV é o valor de comercialização das unidades do imóvel. Essa matéria foi objeto de consulta a esta Coordenação-Geral de Tributação (Cosit), tendo sido emitida a Solução de Consulta Cosit nº 370, de 15 de agosto de 2017, cuja conclusão, com os devidos ajustes, visto que naquela solução analisou-se o conteúdo do art. 2º da Lei nº 12.024, de 2019, aplica-se a situação ora analisada.

Solução de Consulta Cosit nº 370, de 15 de agosto de 2017

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.

19. Em último lugar, esclarece-se que a apuração do tributo se dá no momento de ocorrência do fato gerador, pela legislação vigente na época, e não na data do recolhimento do tributo apurado. No caso em análise ocorre o fato gerador com o auferimento da receita da construção.

20. Não cabe, portanto, ser discutida a legislação vigente no momento do efetivo pagamento. Assim, o tributo relativo a fato gerador ocorrido em 2019 e recolhido em 2020 não se sujeita ao tratamento previsto no art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 2019.

CONCLUSÃO

21. Soluciona-se a consulta nos termos a seguir:

- 1) para os contratos de construção firmados e com as obras iniciadas em 2019, a opção pelo RET de que trata o art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 2009, poderá ser realizada a qualquer tempo e abrange somente as receitas auferidas após a opção e a partir de 1º de janeiro de 2020;
- 2) a opção pelo RET aplicável às construtoras se dá logo que atendidas todas as condições de adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE) e pelo primeiro pagamento mensal unificado na forma do art. 14 da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013;
- 3) o valor das unidades habitacionais considerado para fins do RET-Construtoras PMCMV é o valor comercial da unidade habitacional, entendido como o valor de comercialização da unidade ao adquirente final; e
- 4) aplica-se a legislação vigente na data em que a receita é auferida e não na data do pagamento do tributo apurado. O tributo relativo a fato gerador ocorrido em 2019 e recolhido em 2020 não se sujeita ao tratamento previsto no art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 2019.

Assinatura digital

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe da DIRPJ

De acordo. Encaminhe-se à Coordenadora-Geral da Cosit para aprovação.

Assinatura digital

FÁBIO CEMBRANEL
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador da Cotir

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021. Dê-se ciência ao interessado.

Assinatura digital

CLAUDIA LUCIA PIMENTEL MARTINS DA SILVA
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenadora-Geral da Cosit