



# Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	135 – COSIT
DATA	20 de maio de 2024
INTERESSADO	CLICAR PARA INSERIR O NOME
CNPJ/CPF	00.000-00000/0000-00

## Assunto: Normas de Administração Tributária

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CONTA DE DEPÓSITO. ENCERRAMENTO.

Após a extinção do patrimônio de afetação nas hipóteses preconizados no art. 31-E da Lei nº 4.591, de 1964, não há, na legislação tributária, dispositivo que impeça o incorporador de encerrar a conta de depósito aberta especificamente para a gestão dos recursos do patrimônio de afetação. Contudo, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da incorporação, permanece a obrigatoriedade de observância das disposições relativas ao RET, dentre as quais, a manutenção da escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, por expressa previsão no art. 7º da Lei nº 10.931, de 2004.

**Dispositivos Legais:** Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, arts. 31-A, 31-B, 31-D e 31-E; Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, arts. 1º ao 3º e 7º; Instrução Normativa RFB 2.179, de 5 de março de 2024, arts. 18 e 37.

## RELATÓRIO

A consulente, pessoa jurídica de direito privado acima identificada, afirma que tem como atividade principal a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, submetidas ao regime de afetação, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a finalidade de assegurar o patrimônio contra qualquer obrigação do incorporador que não tenha relação direta com o empreendimento que será construído no imóvel.

2. Informa que um dos principais feitos do patrimônio de afetação é a possibilidade de adesão do Regime Especial de Tributação (RET), conforme art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, sendo que, para cada incorporação submetida ao referido regime, a incorporadora ficaria sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual

corresponderia ao pagamento mensal unificado de Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Contribuição para o Pis/Pasep.

3. Expõe que, em se tratando de patrimônio de afetação, é incumbido ao incorporador manter e movimentar os recursos financeiros provenientes da incorporação submetida ao patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim, como dispõe o inciso V do art. 31-D da Lei nº 4.591, de 1964.

4. Assevera que, tendo promovido a afetação de determinado patrimônio e aderido ao RET, surgiu questionamento sobre o momento em que a conta depósito, mantida junto à instituição financeira para manter e movimentar os recursos financeiros de cada incorporação submetida ao patrimônio de afetação ao RET, deve ser encerrada junto à instituição financeira.

5. Salaria que a incorporação teve o patrimônio submetido ao regime de afetação, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 1964, e que já foi devidamente encerrado, com base no art. 31-E da mesma Lei, sendo as unidades entregues aos adquirentes.

6. Por outro lado, cita que, mesmo após o encerramento do patrimônio de afetação, ainda perdurará no tempo o direito de receber dos clientes, que adquiriram as unidades imobiliárias junto ao incorporador, valor correspondente às parcelas de financiamento do imóvel nos termos e prazos estipulados em contrato.

7. Ressalta que, tendo em vista a necessidade de criação de uma conta de depósito específica junto à instituição financeira para manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação, conforme inciso V do art. 31-D da Lei nº 4.591, de 1964, possui as seguintes dúvidas:

*a) Em relação ao momento em que esta conta depósito poderá ser encerrada junto à instituição financeira – se no momento da extinção do patrimônio de afetação, conforme art. 31-E, da Lei 4.591/64 ou se até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação tributadas pelo Regime Especial de Tributação como disciplina o art. 11-A da Lei 10.931?*

*b) Em caso positivo, caso a conta depósito junto a instituição financeira possa ser encerrada após a extinção do patrimônio de afetação, conforme art. 31-E, da Lei 4.591/64, a obrigação de segregação da escrituração contábil, nos termos do art. 7º da Lei 10.831, deve ser mantida? Mesmo que não se utilize uma conta depósito específica para cada incorporação submetida à afetação?*

8. Por fim, a consulente presta as declarações previstas no art. 14 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

**FUNDAMENTOS**

9. O presente processo de consulta tem seu regramento básico previsto nos arts. 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e nos arts. 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. Sua regulamentação foi disciplinada nos arts. 88 a 102 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011 e no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) a matéria é normatizada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

10. Ademais a Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos apresentados pelo interessado, uma vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária conferida a tais fatos, partindo da premissa de que há conformidade entre os fatos narrados e a realidade factual. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações ou interpretações e não gera qualquer efeito caso se constate, a qualquer tempo, que não foram descritos, adequadamente, os fatos, aos quais, em tese, se aplica a Solução de Consulta.

11. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dispõe acerca das incorporações imobiliárias e do patrimônio de afetação nos seguintes termos:

*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)*

*§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

(...)

*Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

(...)

*Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

(...)

*V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*(...)*

*VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*(...)*

*Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1o. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do caput deste artigo, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 2º Por ocasião da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*§ 3º A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses do inciso I do caput e do § 1º deste artigo não implica a extinção do regime de tributação instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

*(grifos não constam do original)*

11.1. Observa-se que o patrimônio de afetação se constituiu em uma das formas de garantia da conclusão da obra para os adquirentes das unidades imobiliárias na planta ou em construção, uma vez que impede a comunicação com outros bens, direitos e obrigações do incorporador ou com outros patrimônios por ele afetados, somente respondendo por dívidas e

obrigações vinculadas à respectiva incorporação, nos termos do §1º do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 1964.

11.2. Ademais, a separação dos bens e direitos que constituem o patrimônio de afetação é uma incumbência do incorporador, que se efetiva, por exemplo, por meio da manutenção e movimentação dos recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim, conforme determinado no inciso V do art. 31-D da Lei nº 4.591, de 1964.

11.3. Além disso, constitui-se em hipótese de extinção do patrimônio de afetação a averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento, constituído mediante averbação no Registro de Imóveis.

12. Em relação ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias (RET), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, disciplina:

*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. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.*

(grifos não constam do original)

12.1. Observa-se que a opção pelo regime é irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da incorporação e que, nos casos especificados pela Lei de regência do RET, não apenas o patrimônio de afetação responde pelas dívidas tributárias da incorporação afetada, mas todo o patrimônio do incorporador.

13. Nestes termos, compreende-se que a manutenção e a movimentação dos recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim é uma incumbência do incorporador relativa à correta gestão e preservação do patrimônio de afetação. Consequentemente, tal conta de depósito se torna um requisito para a adesão ao RET devido à exigência de observância do disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 1964, contido no inciso II do art. 2º da Lei nº 10.931, de 2004.

14. Não obstante isso, após a extinção do patrimônio de afetação nas hipóteses preconizadas no art. 31-E da Lei nº 4.591, de 1964, não se vislumbra, na legislação tributária, dispositivo que impeça o incorporador de encerrar a conta de depósito aberta especificamente para a gestão dos recursos do patrimônio de afetação, considerando-se ainda que, não apenas os recursos anteriormente afetados responderiam pelas obrigações tributárias surgidas no âmbito do RET, mas todo o patrimônio da incorporadora.

15. Contudo, ainda que haja a extinção do patrimônio de afetação, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da incorporação, o RET deverá ser adotado em relação às receitas recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem e decorrentes de vendas anteriormente realizadas, permanecendo também a exigência de manutenção da escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao referido regime, por expressa previsão no art. 7º da Lei nº 10.931, de 2004.

16. Ainda em relação à escrituração contábil e documentação relativa à incorporação, a Instrução Normativa (IN) RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013, que disciplinava o RET à época da consulta, detalha:

*Art. 10. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.*

*§ 1º A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.*

*§ 2º Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET/Incorporação Imobiliária, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetuada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.*

(...)

*Art. 24. A documentação relativa à utilização dos incentivos de que trata esta Instrução Normativa deverá ser mantida em boa guarda até que estejam prescritas eventuais ações que lhes sejam pertinentes.*

(grifos não constam do original)

17. A Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, que revogou a IN RFB nº 1.435, de 2013, manteve tais previsões:

*Art. 18. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET-Incorporação.*

*§ 1º A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET-Incorporação poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.*

*§ 2º Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET-Incorporação, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.*

(...)

*Art. 37. A documentação relativa à utilização dos incentivos de que trata esta Instrução Normativa deverá ser mantida em boa guarda até que estejam prescritas eventuais ações que lhes sejam pertinentes.*

(grifos não constam do original)

## CONCLUSÃO

18. Com base no exposto, responde-se à consulente que, após a extinção do patrimônio de afetação nas hipóteses preconizados no art. 31-E da Lei nº 4.591, de 1964, não há, na legislação tributária, dispositivo que impeça o incorporador de encerrar a conta de depósito aberta especificamente para a gestão dos recursos do patrimônio de afetação. Contudo, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da incorporação, permanece a obrigatoriedade de observância das disposições relativas ao RET, dentre as quais, a manutenção da escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, por expressa previsão no art. 7º da Lei nº 10.931, de 2004.

*Assinatura digital*

RENATA MARIA DE CASTRO PARANHOS



Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador da Cotir.

*Assinatura digital*

HELDER GERALDO MIRANDA DE OLIVEIRA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Chefe da Divisão de Tributação/SRRF06

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

*Assinatura digital*

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Coordenador da Cotir

## ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a presente Solução de Consulta. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021. Dê-se ciência ao consulente.

*Assinatura digital*

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Coordenador-Geral da Cosit