



Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

PROCESSO	00000.000000/0000-00
SOLUÇÃO DE CONSULTA	205 – COSIT
DATA	11 de julho de 2024
INTERESSADO	CLICAR PARA INSERIR O NOME
CNPJ/CPF	00.000-00000/0000-00

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

O incorporador imobiliário que realiza o parcelamento do solo urbano na forma de condomínio de lotes pode optar pelo Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias (RET-Incorporação), desde que atendidos os requisitos dos arts. 1º a 4º da Lei nº 10.931, de 2004, entre eles a necessidade do regime de afetação conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 1964.

Dispositivos Legais: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, arts. 28 a 31 e 68; Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, art. 3º; Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, arts. 2º e 55; Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, arts. 1º, 2º e 4º; Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, art. 1.358-A – Código Civil.

RELATÓRIO

1. A consulente, pessoa jurídica de direito privado acima identificada, afirma que atua no ramo de arquitetura e urbanismo e como fomentadora, investidora e executora de novos projetos imobiliários e que, por tal motivo, age como incorporadora de condomínio edilícios.
2. Informa que com a instituição da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que acrescentou o art. 1.358-A ao Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), passou a implementar os chamados condomínios de lotes e que, com tal mudança legislativa, possui dúvidas sobre a aplicação do regime especial de tributação (RET), de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, às citadas unidades.
3. Reitera que a Lei nº 13.465, de 2017, possibilitou a incorporação de condomínios edilícios com unidades autônomas na forma de lotes, adicionando o art. 1.358-A ao Código Civil, e que o § 3º do referido artigo seria claro em relação ao fato de que o condomínio de lotes deve ser instituído por meio de incorporação imobiliária, submetendo-se a tal regramento.

4. Diz entender que essa inovação legislativa encerrou qualquer discussão que havia a respeito da possibilidade de instituição de condomínio de lotes por meio do regime de incorporação imobiliária, ao esclarecer que aos referidos condomínios de lotes se aplicam, no que couber, as disposições legais referentes aos condomínios edilícios, e que eles devem, ainda, sujeitar-se às disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, quando sua implementação for realizada na forma de incorporação imobiliária.

5. Assevera que os condomínios de lotes são instituídos por meio de incorporação imobiliária e que, assim sendo, submetem-se ao regime do patrimônio de afetação e ao RET.

6. Indica como fundamentação legal da consulta os arts. 31-A a 31-E e art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964; os arts. 2º, §7º, e 4º, §4º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; os arts. 1.331 e 1.358-A do Código Civil, e os arts. 1º ao 4º da Lei nº 10.931, de 2004.

7. Por fim, apresenta o seguinte questionamento:

1) Com as alterações trazidas pela Lei nº 13.465/17, que introduziu o artigo 1.358-A no Código Civil, o incorporador imobiliário que realiza o parcelamento do solo urbano na forma de Condomínio de Lotes sob o regime de incorporação imobiliária e do patrimônio de afetação pode optar pela adesão ao Regime Especial de Tributação (RET), nos termos dos arts. 1º a 4º da Lei nº 10.931/04?

FUNDAMENTOS

8. 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.

9. 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.

10. Preliminarmente, informa-se à consulente que, apesar de a consulta ter sido apresentada na vigência da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, as normas relativas ao processo de consulta agora estão contidas na Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, que revogou a primeira e manteve, no que interessa à presente consulta, as condições de admissibilidade.

11. No que tange ao condomínio de lotes, este é constituído por lotes que formam unidades autônomas condominiais, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

(...)

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (grifos não constam no original)

12. Como informado pela própria consulente, o instituto do condomínio de lotes foi inicialmente positivado no Código Civil pela Lei nº 13.465, de 2017, que, entre outros assuntos, dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. O art. 58 da referida Lei acrescentou ao Código Civil a Seção IV - Do Condomínio de Lotes do Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial, com a seguinte redação:

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

(grifo não consta no original)

13. Posteriormente, houve a edição da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, convertida na Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que alterou o já citado art. 1.358-A do Código Civil, ao lhe dar a seguinte redação que permanece em vigor:

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

(grifos não constam do original).

14. Da redação do inciso II do §2º do art. 1.358-A do Código Civil, infere-se que ao condomínio de lotes se aplica, no que couber, o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 1964. Por sua vez, este Capítulo I da referida Lei trata de disposições gerais relativas às incorporações imobiliárias:

Título II

DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

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, (VETADO).

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, (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.

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

c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 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.

15. Nesse ponto, observa-se que a alteração legislativa contida na nova redação do art. 1.358-A do Código Civil não se refere especificamente ao disciplinamento do patrimônio de afetação, que está presente no Capítulo I-A - Do Patrimônio de Afetação (arts. 31-A a 31-F) do Título II da Lei nº 4.591, de 1964, e é requisito essencial para adesão ao Regime Especial de Tributação – RET, nos termos do inciso II do art. 2º da Lei nº 10.931, de 2004, conforme a seguir:

CAPÍTULO I

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.

15. Dessa forma, ainda que a nova redação do art. 1.358-A do Código Civil não tenha feito referência expressa para o Capítulo I-A - "Do Patrimônio de Afetação do Título II" - da Lei nº 4.591, de 1964, informa-se que a existência do patrimônio de afetação é requisito essencial para opção ao Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias (RET-Incorporação) de que trata a Lei nº 10.931, de 2004.

CONCLUSÃO

16. Diante do exposto, soluciona-se a presente consulta respondendo à consulente que o incorporador imobiliário que realiza o parcelamento do solo urbano na forma de condomínio de lotes pode optar pelo Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias (RET-Incorporação), desde que atendidos os requisitos dos arts. 1º a 4º da Lei nº 10.931, de 2004, entre eles a necessidade do regime de afetação conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 1964.

À consideração do Coordenador da Coordenação de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras (Cotir).

Assinado Digitalmente

VINICIUS PATRIOTA LIMA DA SILVA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil – Chefe da Dirpj

De acordo. Encaminhe-se ao Coordenador-Geral de Tributação para aprovação.

Assinado Digitalmente

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil – Coordenador da Cotir

ORDEM DE INTIMAÇÃO

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

Assinado Digitalmente

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil – Coordenador-Geral da Cosit