

**IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURÍDICA**

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO RET, CONSTRUÇÕES NO ÂMBITO DO PMCMV E DO PROGRAMA CASA VERDE  
E AMARELA, E CONSTRUÇÕES OU REFORMAS DE ESTABELECIMENTOS DE EDUCAÇÃO INFANTIL ASPECTOS  
TRIBUTÁRIOS GERAIS.....Pág. 323

**PIS/PASEP - COFINS**

PIS/PASEP E COFINS RETIDOS - RESTITUIÇÃO OU COMPENSAÇÃO.....Pág. 333

# IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURÍDICA

## REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

### RET, Construções no Âmbito do PMCMV e do Programa Casa Verde e Amarela, e Construções ou Reformas de Estabelecimentos de Educação Infantil Aspectos Tributários Gerais

#### Sumário

1. Introdução;
2. Regime Especial Aplicável às Incorporações Imobiliárias;
  - 2.1 – Conceito;
  - 2.2 – Requisitos Para Opção ao RET;
  - 2.3 – Formalização da Opção;
  - 2.4 – Dívidas Tributárias da Incorporadora;
  - 2.5 – Forma da Tributação;
    - 2.5.1 - Pagamento Unificado Dos Impostos e Contribuições;
    - 2.5.2 - Pagamento Unificado de Tributos Aplicável às Construções no Âmbito do PMCMV de empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas até 31 de dezembro de 2018;
    - 2.5.3 – Tratamento do IRPJ e Das Contribuições Pagos na Forma do RET;
    - 2.5.4 – Repartição de Receita Tributária do Percentual de 4%;
    - 2.5.5 – Repartição de Receita Tributária do Percentual de 6%;
    - 2.5.6 – Repartição de Receita Tributária do Percentual de 1%;
  - 2.6 – Forma e Prazo de Recolhimento;
  - 2.6.1 – Pessoa Jurídica Amparada Pela Suspensão da Exigibilidade do Crédito Tributário;
  - 2.7 – Escrituração Contábil;
  - 2.8 – Falta de Pagamento Das Obrigações Tributárias, Previdenciárias e Trabalhistas;
3. Regime Especial Aplicável às Construções no Âmbito Do PMCMV de Empresa Construtora Que Tenha Sido Contratada ou Tenha Obras Iniciadas Até 31 De Dezembro De 2018 e Tributação Das Obras Novas Contratadas a Partir de 01 de Janeiro de 2020;
  - 3.1 – Requisitos Para Opção ao RET;
  - 3.2 – Repartição de Receita Tributária;
  - 3.3 – Forma e Prazo de Pagamento;
    - 3.3.1 – Pessoa Jurídica Amparada Pela Suspensão da Exigibilidade do Crédito Tributário;
    - 3.4 – Escrituração Contábil;
  - 3.5 – Regras de Tributação de Obras Novas Contratadas a partir de 1º de Janeiro de 2020 no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e do Programa Casa Verde e Amarela;
    - 3.5.1 – Definição de Receita Para Fins de Cálculo Dos Impostos e Contribuições;
    - 3.5.2 – Repartição da Receita Tributária;
    - 3.5.3 – Prazo de Pagamento;
    - 3.5.4 – Vendas de Unidades Habitacionais Prontas;
    - 3.5.5 – Programa Casa Verde e Amarela Sucede o PMCMV no Âmbito Federal;
4. Regime Especial Aplicável Até 31 de Dezembro de 2018 a Construções ou Reformas de Estabelecimentos de Educação Infantil;
  - 4.1 – Impostos e Contribuições Unificados no Pagamento;
  - 4.2 – Conceito de Receita;
  - 4.3 – Repartição da Receita;
  - 4.4 – Tratamento Das Receitas, Custos e Despesas Próprios da Obra;
  - 4.5 – Forma e Prazo do Pagamento;
    - 4.5.1 - Pessoa Jurídica Amparada Pela Suspensão da Exigibilidade do Crédito Tributário;
    - 4.6 – Escrituração Contábil;
5. Incorporadora ou Construtora Sujeita à Tributação Com Base no Lucro Presumido;
6. Prestação de Informações e Das Penalidades;
7. Anexo Único.

## 1. INTRODUÇÃO

Por intermédio da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 dezembro de 2013 (DOU de 02.01.2014), a Receita Federal do Brasil disciplinou sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, de que tratam os artigos 1º ao 10º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; o regime especial de tributação aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata o art. 2º da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009; alterada pelo art. 6º da Lei nº 13.097/2015, art. 25 da Lei nº 13.137/2015, Lei nº 13.970/2019, e o regime especial de tributação aplicável às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil, de que tratam os arts. 24 a 27 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012.

A Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019 e a Lei nº 14.118/2021 recria o regime especial de tributação na incorporação de imóveis residenciais no âmbito do programa minha casa minha vida – PMCMV e do programa Casa Verde e Amarela, permitindo obras novas a partir de 1º de janeiro de 2020, a nova Lei prevê uma alíquota de 4% (máxima) para a construtora que tenha sido contratada, ou tenha obras iniciadas no âmbito do programa do governo federal, com valor de até R\$ 124.000,00 (cento e vinte quatro mil reais).

Nos itens a seguir abordaremos todos os procedimentos tributários federais em relação às novas obras contratadas a partir de 01 de janeiro de 2020 e também o regime especial de tributação vigente até 31-12-2018.

Observação: a matéria foi publicada no boletim de acordo com a legislação vigente à época de sua publicação, estando sujeita a sofrer alterações posteriores a publicação em nosso site.

## **2. REGIME ESPECIAL APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, tem caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

### **2.1 – Conceito**

Para os efeitos do Regime Especial de Tributação, considera-se:

a) incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, 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; e

b) 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.

Notas:

1) Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

2) 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.

### **2.2 – Requisitos Para Opção ao RET**

A opção pela aplicação do RET à incorporação imobiliária, de que trata o item 2 e o subitem 2.1, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, pela ordem em que estão descritos:

a) afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

b) inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação";

c) prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);

d) regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e

e) regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

f) apresentação do formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único (vide item 7), disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br>

Notas:

1) O requisito referido na letra "d" do subitem 2.2 será comprovado mediante consulta, nos sistemas da RFB, pela autoridade administrativa responsável pela análise do requerimento, da existência de Certidão Negativa de Débitos - CND ou de Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa - CPD-EN válida, nos termos do parágrafo único do art. 18 da Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.

2) O requisito referido na letra "e" do subitem 2.2 será comprovado mediante consulta, pela autoridade administrativa responsável pela análise do requerimento, ao sistema da Caixa Econômica Federal. e

3) Para apresentação do formulário de que trata na letra "f" do subitem 2.2, o interessado, ou seu procurador legalmente constituído, deverá obter, em qualquer unidade de atendimento da RFB, dossiê digital de atendimento, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.782/2018.

### **2.3 – Formalização da Opção**

A opção pelo RET será formalizada mediante a solicitação de juntada, na forma da Instrução Normativa RFB Nº 1.782/2018, ao dossiê digital de atendimento a que se refere à nota nº 3 do subitem 2.2:

- a) do formulário constante do Anexo Único (vide item 7); e
- b) do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

### **2.4 – Dívidas Tributárias da Incorporadora**

O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeita ao RET, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), exceto as calculadas na forma dos subitens 2.5.1 e 2.5.2 sobre as receitas recebidas no âmbito da respectiva incorporação.

O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

### **2.5 – Forma da Tributação**

#### **2.5.1 - Pagamento Unificado Dos Impostos e Contribuições**

Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, que corresponderá ao pagamento unificado de:

- a) IRPJ;
- b) CSLL;
- c) Contribuição para o PIS/Pasep; e
- d) Cofins.

Notas:

1) Para fins do disposto no subitem 2.5.1, considera-se receita mensal o total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, bem como, as receitas financeiras e "variações monetárias" decorrentes dessa operação.

2) O pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas de que trata o subitem 2.5.1 aplica-se a partir de 28 de dezembro de 2012, inclusive em relação à incorporação já submetida ao RET anteriormente.

3) Até 27 de dezembro de 2012, o pagamento mensal de que trata o subitem

#### **2.5.1 era equivalente a 6% (seis por cento) das receitas mensais recebidas.**

4) A opção da incorporação no RET/Incorporação Imobiliária obriga o contribuinte a efetuar o recolhimento dos tributos, na forma do subitem 2.5.1, a partir do mês da opção.

5) Do total das receitas recebidas, de que trata a nota nº 1 acima, poderão ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos.

6) As demais receitas recebidas pela incorporadora, relativas às atividades da incorporação submetida ao RET, serão tributadas na incorporadora.

7) O disposto na nota nº 6 acima aplica-se inclusive às receitas recebidas pela incorporadora, decorrentes da aplicação dos recursos da incorporação submetida ao RET/Incorporação Imobiliária no mercado financeiro.

8) Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no subitem 2.5.1 não poderão ser objeto de parcelamento.

### **2.5.2 - Pagamento Unificado de Tributos Aplicável às Construções no Âmbito do PMCMV de empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas até 31 de dezembro de 2018**

Até 31 de dezembro de 2018, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o subitem 2.5.1 será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, desde que, até 31 de dezembro de 2018, a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção (§ 6º do art. 4º da Lei nº 10.931/2004, com a redação dada pelo art. 1º da Lei nº 13.970/2019).

Consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais no âmbito do PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, de valor comercial de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Esse regime especial de tributação será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato (§ 8º do Art. 2-A da Lei nº 12.024/2009 incluído pelo o Art. 4º da Lei nº 13.970/2019).

### **2.5.3 – Tratamento do IRPJ e Das Contribuições Pagos na Forma do RET**

Observado o disposto no subitem 2.6.1, o pagamento do IRPJ e das contribuições, na forma dos subitens 2.5.1 e 2.5.2, será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora, observado o seguinte:

- a) as receitas, custos e despesas próprios da incorporação, sujeitos à tributação na forma dos subitens 2.5.1 e 2.5.2, não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do IRPJ e das contribuições, devidos pela incorporadora, em virtude de suas demais atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas;
- b) para fins do disposto na letra “a” acima, os custos e despesas indiretos pagos no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

### **2.5.4 – Repartição de Receita Tributária do Percentual de 4%**

Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 4% (quatro por cento) de que trata os subitens 2.5.1 e 2.5.2 serão considerados:

- a) 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento) como Cofins;
- b) 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;
- c) 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) como IRPJ; e
- d) 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) como CSLL.

### **2.5.5 – Repartição de Receita Tributária do Percentual de 6%**

Do percentual de 6% (seis por cento) de que trata a nota nº 3 do subitem 2.5.1 serão considerados para fins de repartição de receita tributária:

- a) 2,57% (dois inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) como Cofins;
- b) 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;
- c) 1,89% (um inteiro e oitenta e nove centésimos por cento) como IRPJ; e
- d) 0,98% (noventa e oito centésimos por cento) como CSLL.

## **2.5.6 – Repartição de Receita Tributária do Percentual de 1%**

Do percentual de 1% (um por cento) serão considerados para fins de repartição de receita tributária:

- a) 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) como Cofins;
- b) 0,09% (nove centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;
- c) 0,31% (trinta e um centésimos por cento) como IRPJ; e
- d) 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL.

Na hipótese em que a empresa construa unidades habitacionais para vendê-las prontas, o pagamento unificado de tributos referidos acima será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de alienação (§ 7º do art. 2º da Lei nº 12.024/2009, incluído pelo art. 25 da Lei nº 13.137/2015).

## **2.6 – Forma e Prazo de Recolhimento**

O pagamento unificado do IRPJ e das contribuições, na forma da nota nº 2 e 3 do subitem 2.5.1, subitem 2.5.2 e subitem 2.5.1, deverá ser efetuado até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas, observado o seguinte:

- a) a incorporadora deverá utilizar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais (Darf), o número específico de inscrição da incorporação objeto de opção pelo RET no CNPJ e o código de arrecadação:
  - a.1) 4095, no caso de pagamento unificado na forma prevista acima e das notas nº 2 e 3 do subitem 2.5.1; e
  - a.2) 1068, no caso de pagamento unificado na forma do subitem 2.5.2.
- b) na hipótese de o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas recair em dia considerado não útil, o pagamento deverá ser feito no 1º (primeiro) dia útil subsequente.

### **2.6.1 – Pessoa Jurídica Amparada Pela Suspensão da Exigibilidade do Crédito Tributário**

No caso de a pessoa jurídica estar amparada pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nas hipóteses a que se referem os incisos II, IV e V do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou por sentença judicial transitada em julgado, determinando a suspensão do pagamento do IRPJ ou de qualquer das contribuições referidas neste trabalho, a incorporadora deverá calcular, individualmente, os valores do IRPJ e das contribuições considerados devidos pela incorporação sujeita ao RET/Incorporação Imobiliária, aplicando-se as alíquotas correspondentes, relacionadas nos subitens 2.5.4, 2.5.5 e 2.5.6, e efetuar o recolhimento em Darf distintos para cada um deles, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

- a) 4112 - para o IRPJ;
- b) 4153 - para a CSLL;
- c) 4138 - para a Contribuição para o PIS/Pasep; e
- d) 4166 - para a Cofins.

## **2.7 – Escrituração Contábil**

O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET, observado o seguinte:

- a) 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;
- b) 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.

## **2.8 – Falta de Pagamento Das Obrigações Tributárias, Previdenciárias e Trabalhistas**

Caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos pela Lei nº 10.931, de 2004.

As obrigações tributárias previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, deverão ser pagas pelos adquirentes em até 1 (um) ano da deliberação pela continuação da obra, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

### **3. REGIME ESPECIAL APLICÁVEL ÀS CONSTRUÇÕES NO ÂMBITO DO PMCMV DE EMPRESA CONSTRUTORA QUE TENHA SIDO CONTRATADA OU TENHA OBRAS INICIADAS ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E TRIBUTAÇÃO DAS OBRAS NOVAS CONTRATADAS A PARTIR DE 01 DE JANEIRO DE 2020**

A empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas até 31 de dezembro de 2018 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 até a extinção do respectivo contrato celebrado e, no caso de comercialização da unidade, até a quitação plena do preço do imóvel (art. 2º da Lei nº 12.024/2009, com a redação dada pelo o art. 3º da Lei nº 13.970/2019).

Notas:

1) O pagamento mensal unificado de que trata o item 3 corresponderá aos seguintes tributos:

a) IRPJ;

b) Contribuição para o PIS/Pasep;

c) CSLL; e

d) Cofins.

2) Observado o disposto no subitem 3.3.1, o pagamento do IRPJ e das contribuições será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela construtora.

3) As receitas, custos e despesas próprios da construção sujeitos a tributação na forma do item 3 não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do IRPJ e das contribuições de que trata a nota nº 1 acima.

4) Para fins do disposto nota nº 3 acima, os custos e despesas indiretos pagos pela construtora no mês serão apropriados a cada obra na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da obra, em relação ao custo direto total da construtora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as obras e o de outras atividades exercidas pela construtora.

5) As demais receitas auferidas pela construtora serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

#### **3.1 – Requisitos Para Opção ao RET**

A opção pelo regime especial de tributação, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

a) prévia adesão ao DTE; e

b) a realização do 1º (primeiro) pagamento mensal unificado dos tributos na forma do subitem 3.3.

#### **3.2 – Repartição de Receita Tributária**

Para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 1% (um por cento) será considerado:

- a) 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) como Cofins;
- b) 0,09% (nove centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;
- c) 0,31% (trinta e um centésimos por cento) como IRPJ; e
- d) 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL.

Na hipótese em que a empresa construa unidades habitacionais para vendê-las prontas, o pagamento unificado de tributos referidos acima será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de alienação (§ 7º do art. 2º da Lei nº 12.024/2009, incluído pelo o art. 25 da Lei nº 13.137/2015).

### **3.3 – Forma e Prazo de Pagamento**

O pagamento unificado do IRPJ e das contribuições na forma do item 3, e subitens 3.1 e 3.2 deverá ser efetuado:

- a) até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita; e
- b) no código de arrecadação (Darf) 1068.

Na hipótese de o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita recair em dia considerado não útil, o pagamento deverá ser efetuado no 1º (primeiro) dia útil subsequente.

#### **3.3.1 – Pessoa Jurídica Amparada Pela Suspensão da Exigibilidade do Crédito Tributário**

No caso de a pessoa jurídica estar amparada pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nas hipóteses a que se referem os incisos II, IV e V do art. 151 da Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou por sentença judicial transitada em julgado, determinando a suspensão do pagamento do IRPJ ou de qualquer das contribuições referidas neste trabalho, a incorporadora deverá calcular, individualmente, os valores do IRPJ e das contribuições considerados devidos pela construção com opção pelo regime de pagamento unificado de tributos aplicável às construções no âmbito do PMCMV, aplicando-se as alíquotas correspondentes, relacionadas no subitem 3.2, e efetuar o recolhimento em Darf distintos para cada um deles, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

- a) 4112 - para o IRPJ;
- b) 4153 - para a CSLL;
- c) 4138 - para a Contribuição para o PIS/Pasep; e
- d) 4166 - para a Cofins.

### **3.4 – Escrituração Contábil**

A construtora deverá manter escrituração contábil destacada para cada construção, possibilitando a identificação das receitas, custos e despesas relativos a cada construção sujeita ao pagamento unificado.

### **3.5 – Regras de Tributação de Obras Novas Contratadas a partir de 1º de Janeiro de 2020 no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e do Programa Casa Verde e Amarela**

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, ou no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, de que trata a Lei nº 14.118/2021, 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 (Art. 2º-A da Lei nº 12.024/2009, com a redação dada pela Lei nº 14.118/2021, e alterações da Lei nº 13.970/2019).

O disposto neste subitem será aplicado, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

O pagamento mensal unificado corresponderá aos seguintes tributos:

- a) Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ);



b) contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep);

c) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); e

d) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins).

### **3.5.1 – Definição de Receita Para Fins de Cálculo Dos Impostos e Contribuições**

Considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela construtora na venda das unidades imobiliárias que compõem a construção, bem como as receitas financeiras e as variações monetárias decorrentes dessa operação.

O pagamento do imposto e das contribuições será considerado definitivo, não gerando, em hipótese alguma, direito a restituição ou a compensação com o que for apurado pela construtora.

As receitas, os custos e as despesas próprios da construção sujeita à tributação na forma do subitem 3.5 não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do imposto e das contribuições de que trata o subitem 3.5 devidos pela construtora em virtude de suas outras atividades empresariais.

### **3.5.2 – Repartição da Receita Tributária**

Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 4% (quatro por cento), serão considerados:

a) 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento) como Cofins;

b) 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) como contribuição para o PIS/Pasep;

c) 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) como IRPJ; e

d) 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) como CSLL.

### **3.5.3 – Prazo de Pagamento**

O pagamento unificado de tributos deverá ser feito até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

### **3.5.4 – Vendas de Unidades Habitacionais Prontas**

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 nº 14.118/2021, o pagamento unificado de tributos será equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de alienação.

### **3.5.5 – Programa Casa Verde e Amarela Sucede o PMCMV no Âmbito Federal**

Para os fins do regime de pagamento unificado de tributos sobre a receita mensal auferida pelo contrato de construção de que trata o subitem 3.5 acima, o Programa Casa Verde e Amarela, na forma de sua legislação federal específica, é sucessor do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) (§ 9º do artigo 2-A da Lei nº 12.024/2009 incluído pela Lei nº 14.118/2021).

## **4. REGIME ESPECIAL APLICÁVEL ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2018 A CONSTRUÇÕES OU REFORMAS DE ESTABELECIMENTOS DE EDUCAÇÃO INFANTIL**

A empresa contratada para construir ou reformar creches e pré-escolas poderá optar pelo regime especial de tributação de que tratam os arts. 24 e 25 da Lei nº 12.715, de 2012, observado o seguinte:

a) o regime especial de tributação aplica-se até 31 de dezembro de 2018 à construção ou reforma de creches e pré-escolas cujas obras tenham sido iniciadas ou contratadas a partir de 1º de janeiro de 2013;

b) o regime especial de tributação tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem as obrigações da construtora com os contratantes;

c) a opção pelo regime especial depende da prévia aprovação do projeto de construção ou reforma de creches e pré-escolas pelo Ministério da Educação, onde deve constar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos de utilização do imóvel como creche ou pré-escola;

d) a opção pelo regime especial deverá ser exercida em relação a cada obra de construção ou de reforma de creche ou de pré-escola;

e) a manifestação da opção pelo regime especial de tributação será considerada efetivada mediante:

e.1) prévia adesão ao DTE; e

e.2) realização do 1º (primeiro) pagamento mensal unificado dos tributos na forma do subitem 4.5.

f) os estabelecimentos de educação infantil não poderão ter a sua destinação alterada pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos;

g) o descumprimento do disposto na letra “f” acima sujeitará o ente público ou privado proprietário do estabelecimento de educação infantil beneficiário ao pagamento da diferença dos tributos a que se referem os subitens 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 que deixou de ser paga pela construtora, com os devidos acréscimos legais.

#### **4.1 – Impostos e Contribuições Unificados no Pagamento**

Para cada obra submetida ao regime especial de tributação, a construtora fica autorizada a efetuar o pagamento equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida, que corresponderá ao pagamento mensal unificado do imposto e das contribuições a seguir:

a) IRPJ;

b) Contribuição para PIS/Pasep;

c) CSLL; e

d) Cofins.

#### **4.2 – Conceito de Receita**

Para fins do disposto no subitem 4.1, considera-se receita mensal o total das receitas auferidas pela construtora em virtude da realização da obra.

#### **4.3 – Repartição da Receita**

O percentual de 1% (um por cento) será considerado:

a) 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) como Cofins;

b) 0,09% (nove centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;

c) 0,31% (trinta e um centésimos por cento) como IRPJ; e

d) 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL.

#### **4.4 – Tratamento das Receitas, Custos e Despesas Próprios da Obra**

As receitas, custos e despesas próprios da obra sujeita à tributação na forma dos subitens 4.1, 4.2 e 4.3 não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do IRPJ e das contribuições de que trata o subitem 4.1, devidos pela construtora em virtude de suas outras atividades empresariais.

Para fins do disposto no parágrafo acima, os custos e despesas indiretos pagos pela construtora no mês serão apropriados a cada obra de construção ou reforma de estabelecimentos de educação infantil na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da obra, em relação ao custo direto total da construtora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as obras e o de outras atividades exercidas pela construtora.

#### **4.5 – Forma e Prazo do Pagamento**

A opção pelo regime especial de tributação previsto nos subitens 4.1, 4.2, 4.3, e 4.4 obriga a construtora a fazer o recolhimento dos tributos a partir do mês da opção, observado o seguinte:

a) o pagamento unificado do IRPJ e das contribuições deverá ser efetuado:

a.1) até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido auferidas as receitas; e

a.2) no código de arrecadação (Darf) 1068.

b) observado o disposto no subitem 4.5.1, o pagamento unificado do IRPJ e das contribuições na forma do subitem 4.5 será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela construtora.

#### **4.5.1 - Pessoa Jurídica Amparada Pela Suspensão da Exigibilidade do Crédito Tributário**

No caso de a pessoa jurídica estar amparada pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nas hipóteses a que se referem os incisos II, IV e V do art. 151 da Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou por sentença judicial transitada em julgado, determinando a suspensão do pagamento do IRPJ ou de qualquer das contribuições referidas neste trabalho, a construtora deverá calcular, individualmente, os valores do IRPJ e das contribuições considerados devidos pela construção com opção pelo regime de pagamento unificado de tributos aplicável à construção ou às obras de reforma de estabelecimentos de educação infantil, aplicando-se as alíquotas correspondentes, relacionadas no subitem 4.3, e efetuar o recolhimento em DARF distintos para cada um deles, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

a) 4112 - para o IRPJ;

b) 4153 - para a CSLL;

c) 4138 - para a Contribuição para o PIS/Pasep; e,

d) 4166 - para a Cofins.

#### **4.6 – Escrituração Contábil**

A construtora fica obrigada a manter escrituração contábil segregada para cada obra submetida ao regime especial de tributação.

### **5. INCORPORADORA OU CONSTRUTORA SUJEITA À TRIBUTAÇÃO COM BASE NO LUCRO PRESUMIDO**

Para fins de uso do regime especial de tributação nas formas previstas neste trabalho, a incorporadora ou a construtora sujeita à tributação com base no lucro presumido deverá manter registro destacado para a identificação da receita mensal recebida ou auferida, conforme o caso, relativa a cada:

a) incorporação imobiliária objeto de patrimônio de afetação, inscrita no RET, observado o disposto no item 2 e seus subitens, no que couber;

b) construção de unidades habitacionais contratada no âmbito do PMCMV, observado o disposto no item 3 e seus subitens, no que couber;

c) obra de construção ou reforma de creches ou de pré-escolas, cujo projeto tenha sido previamente aprovado pelo Ministério da Educação, observado o disposto no item 4 e seus subitens, no que couber.

As receitas próprias das respectivas hipóteses tratadas acima, sujeitas à tributação na forma disciplinada neste trabalho, não deverão ser computadas na apuração das bases de cálculo do IRPJ e das contribuições devidos pela incorporadora ou pela construtora em virtude de suas outras atividades empresariais.

### **6. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES E DAS PENALIDADES**

A pessoa jurídica que optar pelos regimes especiais de pagamento unificado de tributos de que trata este trabalho deverá emitir comprovante de regularidade quanto à quitação de tributos federais e demais créditos inscritos em Dívida Ativa da União, mediante Certidão Negativa de Débitos (CND) ou de Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa (CPD-EN) válida referente aos 2 (dois) semestres do ano-calendário em que fizer uso dos benefícios.

A documentação relativa à utilização dos incentivos de que trata este trabalho deverá ser mantida em boa guarda até que estejam prescritas eventuais ações que lhes sejam pertinentes.

As intimações da pessoa jurídica que optar pelos regimes especiais de pagamento unificado de tributos de que trata este trabalho serão formalizadas por escrito e dirigidas ao DTE do requerente, quando aplicável.

## 7. ANEXO ÚNICO

### ANEXO ÚNICO

TERMO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

#### 1. IDENTIFICAÇÃO DA MATRIZ DA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA

NOME EMPRESARIAL	CNPJ DA MATRIZ
------------------	----------------

#### 2. IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

NOME	CNPJ
------	------

#### 3. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

NOME	CNPJ	
LOGRADOURO (rua, avenida, praça, etc.,)	NÚMERO	
BAIRRO/DISTRITO	TELEFONE	E-MAIL
MUNICÍPIO	UF	CEP

#### 5. DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA PERANTE A SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB)

Declaro, para todos os fins, que são verdadeiras as informações prestadas e que a presente opção se faz nos termos e condições estabelecidos na IN RFB nº , de de de 2013.

NOME	CPF
LOCAL E DATA	ASSINATURA

#### ATENÇÃO:

Este formulário deverá ser assinado pelo contribuinte, seu representante legal ou procurador habilitado, devendo ser indicado o nome e o CPF do signatário. Poderá ser assinado digitalmente, com uso de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil.

O requerimento, devidamente preenchido, deverá ser entregue em formato digital, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.412, de 22 de novembro de 2013, acompanhado:

- do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis; e
- dos documentos que comprovem a outorga de poderes, bem como a identificação de outorgante e outorgado, quando assinado por procurador.

*Fundamentos Legais: os citados no texto.*

## **PIS/PASEP - COFINS**

### **PIS/PASEP E COFINS RETIDOS Restituição ou Compensação**

#### Sumário

1. Introdução;
2. Pedido de Restituição ou Compensação Com Outros Tributos Administrados Pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;

3. Saldo Dos Valores Retidos na Fonte Apurados em Períodos Anteriores;
4. Correção Dos Valores a Serem Restituídos ou Compensados;
5. Competência da Autoridade da Secretaria da Receita Federal do Brasil.

## **1. INTRODUÇÃO**

Abordaremos neste trabalho os procedimentos a serem aplicados nos pedidos de restituição ou compensação de valores retidos na fonte a título da Contribuição para o PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com base no art. 5º da Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, regulamentado pelo Decreto nº 6.662, de 25 de novembro de 2008, Arts. 106 a 108 da IN RFB nº 1.911/2019, e Art. 29 da IN RFB nº 2.055/2021 e outras fontes citadas no texto.

Observação: a matéria foi publicada no boletim de acordo com a legislação vigente à época de sua publicação, estando sujeita a sofrer alterações posteriores a publicação em nosso site.

## **2. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO OU COMPENSAÇÃO COM OUTROS TRIBUTOS ADMINISTRADOS PELA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**

Os valores retidos na fonte a título da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins poderão ser restituídos ou compensados com débitos relativos a outros tributos administrados pela RFB, no caso em que não seja possível sua dedução dos valores a pagar das respectivas contribuições no mês de apuração.

Fica configurada a impossibilidade da dedução no caso em que o montante retido no mês exceder o valor da respectiva contribuição a pagar no mesmo mês.

Considera-se contribuição a pagar no mês da retenção o valor da contribuição devida descontada dos créditos apurados nesse mês.

A restituição poderá ser requerida por meio do formulário Pedido de Restituição ou de Ressarcimento, constante do Anexo I da IN RFB nº 2.055/2021, e a compensação poderá ser declarada por meio do formulário Declaração de Compensação, constante do Anexo IV da IN RFB nº 2.055/2021, a partir do mês subsequente àquele em que ficar caracterizada a impossibilidade de dedução.

## **3. SALDO DOS VALORES RETIDOS NA FONTE APURADOS EM PERÍODOS ANTERIORES**

O saldo dos valores retidos na fonte a título da Contribuição para o PIS/PASEP e da COFINS apurados em períodos anteriores poderá também ser restituído ou compensado com débitos relativos a outros tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

## **4. CORREÇÃO DOS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS OU COMPENSADOS**

Baseado no Art. 148 da IN RFB nº 2.055/2021 e 107 da IN RFB nº 1.911/2019, os valores a serem restituídos ou compensados serão acrescidos de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da retenção e de juros de 1% (um por cento) no mês em que houver:

- a) o pagamento da restituição; ou
- b) a entrega da Declaração de Compensação.

## **5. COMPETÊNCIA DA AUTORIDADE DA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**

A autoridade da RFB competente para decidir sobre a restituição ou compensação poderá condicionar o reconhecimento do direito creditório à apresentação de documentos comprobatórios do referido direito, inclusive arquivos magnéticos, bem como determinar a realização de diligência fiscal nos estabelecimentos do sujeito passivo, a fim de que seja verificada, mediante exame de sua escrituração contábil e fiscal, a exatidão das informações prestadas (Decreto nº 6.662, de 2008, art. 4º).

*Fundamentos Legais: Os citados no texto.*