

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 2.236, DE 2019

Altera a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, para estabelecer que o regime especial de tributação, previsto nos seus artigos 1º a 10, aplica-se inclusive às vendas das unidades imobiliárias efetuadas após a conclusão das respectivas edificações, materializada pela expedição do Habite-se.

Autor: Deputado CAPITÃO ALBERTO NETO

Relator: Deputado AMARO NETO

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei que altera a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, para estabelecer que o regime especial de tributação, previsto nos seus artigos 1º a 10, aplica-se à conclusão da respectiva edificação, materializada pela expedição do Habite-se, bem como das respectivas edificações.

O art. 4º da lei 10.931/04 preconiza que para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP; III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS. O seu § 1º define que se considera receita

mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

O presente projeto altera este § 1º considerando receita mensal não só a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, como também a efetuada após a conclusão da respectiva edificação, materializada pela expedição do Habite-se, além das receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

Justifica o ilustre Autor que a Secretaria da Receita Federal do Brasil tem manifestado o entendimento de que o Regime Especial de Tributação - RET não se aplica às receitas geradas pelas vendas de unidades prontas, após a expedição do habite-se. A seu ver, o Órgão limita a fruição deste incentivo fiscal dado às incorporações imobiliárias, com sérios impactos num setor que ainda está em uma fase inicial de recuperação da grave crise que abateu a economia brasileira a partir de 2015.

A matéria foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços; Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania, e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões, em regime de tramitação ordinária.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços proferir parecer sobre o mérito econômico da matéria em tela.

A lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 instituiu 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.

No entanto, por entendimento da Receita Federal isto não se aplica às receitas geradas pelas vendas de unidades prontas, após a expedição do habite-se.

Do ponto de vista econômico, o objetivo do regime especial é justamente incentivar a incorporação, estimulando a indústria da construção civil, grande geradora de empregos na economia nacional. Parece-nos carecer de sentido que um empreendimento cuja incorporação tenha sido feita para todas as unidades antes da emissão do habite-se possa usufruir da tributação especial enquanto outra que tenha incorporado parte das unidades e vendido as demais após o habite-se não possa.

Esta restrição acaba por limitar o benefício e enfraquecer seu objetivo inicial. Não há diferença econômica entre as duas situações, a venda antecipada ou a venda após o término das edificações.

Por esta razão, entendemos que o projeto é meritório ao explicitar na lei esta possibilidade, dirimindo as interpretações atualmente vigentes.

Diante do exposto **votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.236, de 2019.**

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado AMARO NETO
Relator