



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.236-A, DE 2019 **(Do Sr. Capitão Alberto Neto)**

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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, pela aprovação (relator: DEP. AMARO NETO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei 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 conclusão da respectiva edificação, materializada pela expedição do Habite-se, bem como das respectivas edificações.

Art. 2º O § 1º do art. 4º da Lei nº 10.931, de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.4º

.....

§ 1º Para fins do disposto no **caput**, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, inclusive a efetuada após a conclusão da respectiva edificação, materializada pela expedição do Habite-se, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

....."(NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, instituiu regime especial de tributação (RET), aplicável às incorporações imobiliárias, com uma alíquota reduzida equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, a qual corresponde ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ; da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP; da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

A Secretaria da Receita Federal do Brasil, no entanto, tem manifestado o entendimento de que o RET não se aplica às receitas geradas pelas vendas de unidades prontas, após a expedição do habite-se. O Órgão limita, pois, a fruição desse 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.

Assim sendo, o presente projeto de lei altera o § 1º do art. 4º da Lei nº 10.931, de 2004, para deixar claro que o regime especial de tributação é aplicável inclusive às vendas das unidades imobiliárias efetuadas após a conclusão das respectivas edificações.

Por se tratar de proposta justa, esperamos contar com o apoio de nossos ilustres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 11 de abril de 2019.

Capitão Alberto Neto
Deputado Federal

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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 irretratável 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. 4º 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: [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.844, de 19/7/2013, publicada no DOU de 19/7/2013, com efeitos retroativos a 4/6/2013\)](#)

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.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, considera-se 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.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o *caput* deste artigo devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora 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. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput* deste artigo, a partir do mês da opção. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 6º 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 *caput* será equivalente a um por cento da receita mensal recebida. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 460, de 30/1/2009, convertida na Lei nº 12.024, de 27/8/2009, com redação dada pela Medida Provisória nº 656, de 7/10/2014 e convertida na Lei nº 13.097, de 19/1/2015\)](#)

§ 7º Para efeito do disposto no § 6º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 460,](#)

de 30/1/2009, convertida na Lei nº 12.024, de 27/8/2009, com redação dada pela Lei nº 12.767, de 27/12/2012)

§ 8º As condições para utilização do benefício de que trata o § 6º serão definidas em regulamento. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 460, de 30/1/2009, convertida na Lei nº 12.024, de 27/8/2009)

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita. ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009)

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

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

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de 4% (quatro por cento) de que trata o *caput* do art. 4º será considerado: ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.844, de 19/7/2013, publicada na Edição Extra do DOU de 19/7/2013, com efeitos retroativos a 4/6/2013)

I - 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento) como Cofins; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.844, de 19/7/2013, publicada na Edição Extra do DOU de 19/7/2013, com efeitos retroativos a 4/6/2013)

II - 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.844, de 19/7/2013, publicada na Edição Extra do DOU de 19/7/2013, com efeitos retroativos a 4/6/2013)

III - 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) como IRPJ; e (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.844, de 19/7/2013, publicada na Edição Extra do DOU de 19/7/2013, com efeitos retroativos a 4/6/2013)

IV - 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) como CSLL. (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.844, de 19/7/2013, publicada na Edição Extra do DOU de 19/7/2013, com efeitos retroativos a 4/6/2013)

Parágrafo único. O percentual de 1% (um por cento) de que trata o § 6º do art. 4º será considerado para os fins do *caput*:

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

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

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

IV - 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL. (Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 460, de 30/1/2009, convertida na Lei nº 12.024, de 27/8/2009)

Art. 9º 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 por esta Lei, 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, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. 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.

Art. 11. [\(Revogado pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

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 15 de julho de 2019.

Deputado AMARO NETO
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 2.236/2019, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Amaro Neto.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Bosco Saraiva - Presidente, Otaci Nascimento e Emanuel Pinheiro Neto - Vice-Presidentes, Alexis Fonteyne, Amaro Neto, Charlles Evangelista, Jesus Sérgio, Lourival Gomes, Vander Loubet, Aureo Ribeiro, Daniel Almeida, Efraim Filho, Glaustin Fokus, Joaquim Passarinho, José Ricardo, Luiz Philippe de Orleans e Bragança, Vinicius Carvalho e Vitor Lippi.

Sala da Comissão, em 14 de agosto de 2019.

Deputado BOSCO SARAIVA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
