

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Passo a passo da Lei 13.970/2019

CBIC



REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Passo a passo da Lei 13.970/2019

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Passo a passo da Lei 13.970/2019

Realização

Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC

José Carlos Martins

Presidente

Coordenação

José Carlos Braide Nogueira da Gama

Vice-Presidente Jurídico da CBIC e presidente do Conselho Jurídico da CBIC

Conteúdo

Erika Albuquerque Calheiros

Assessora Jurídica da CBIC e Coordenadora do Conselho Jurídico da CBIC

Projeto gráfico

Paulo Henrique de Freitas

Brasília-DF, Janeiro 2020

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC

SBN - Quadra 01 - Bloco I

Ed Armando Monteiro Neto, 3º e 4º andar

CEP: 70040-913

Telefone: (61) 3327-1013

 www.cbic.org.br

 www.cbicservicos.com.br

 www.facebook.com/cbicbrasil

 www.twitter.com/cbicbrasil

 www.instagram.com/cbic.brasil/

 www.youtube.com/user/cbicvideos

 www.linkedin.com/company/cbicbrasil/

 www.flickr.com/photos/cbicfotos

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	06
2. LEI Nº 13.970, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2019 - COMENTADA	09

ENTENDA O PASSO A PASSO DO RET PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL

Por Erika Calheiros,
assessora jurídica da CBIC.

INTRODUÇÃO

Com o encerramento do ano de 2018, interpretações equivocadas da lei dadas por técnicos da Receita Federal do Brasil geraram uma enorme insegurança jurídica, provocando a necessidade de se restabelecer, por via legislativa, o objetivo real das leis 10.931/2004 e 12.024/2009. Isso porque a Receita Federal entendia que o benefício do pagamento dos tributos federais no Regime Especial de Tributação (RET), na alíquota de 1%, quer para obras contratadas no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) faixa 1, quer nas incorporações de unidades de interesse social, teria se encerrado em 31/12/2018.

A questão diz respeito a que fato está atrelado o marco temporal das mencionadas leis. A Receita Federal vinha entendendo que o benefício de 1% somente teria efeito para as receitas recebidas até 31/12/2018, enquanto a interpretação teleológica correta da legislação é que o benefício seria válido para os contratos assinados até 31/12/2018. Isso porque, no caso de obras do PMCMV faixa 1, os referidos contratos são celebrados com o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), representado pela Caixa Econômica Federal, na modalidade de obra por empreitada global, onde na composição do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), aceita pelo órgão, havia a previsão da alíquota de 1%.

A supressão do RET de 1% após 31 de dezembro de 2018 aos contratos já assinados importaria uma alteração nas condições econômicas, implicando, necessariamente, a revisão completa das condições do negócio jurídico, no caso, em prejuízo da própria União, haja vista as despesas provenientes do aumento da carga tributária a ser aplicada à receita mensal auferida pelo contratado. A interpretação dada pelos técnicos da Receita Federal, portanto, não se mostrava consentânea aos fins a que a norma se destina, provocando um desequilíbrio econômico-financeiro do contrato a propiciar aditivos que gerariam mais despesas para o Fundo.

A Lei 13.970/2019, promovendo a correta interpretação da norma vigente, e não sua prorrogação por prazo indeterminado, veio para trazer segurança jurídica e para consolidar que as empresas que tiveram seus contratos assinados e registrados no cartório competente até 31/12/2018 continuam beneficiárias do Regime Especial de Tributação até o recebimento integral das vendas de

todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado, independentemente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

Importante ressaltar que não há que se falar em prorrogação do benefício, mas sim da correta interpretação dos dispositivos legais. Não é crível que a Administração Pública contrate com uma empresa construtora ou incorporadora, assentando as regras tributárias, inclusive no contrato firmado e, logo em seguida, venha revogar o benefício declarado. A correta interpretação legal é, justamente, que o benefício deva prevalecer enquanto perdurar o negócio jurídico (prazo determinado), já que o contratado assumiu o compromisso com base na previsão financeira pactuada.

A lei, portanto, vem promover a devida segurança jurídica para o setor e para o poder público, evitando-se medidas judiciais para revisão dos contratos em razão de despesas supervenientes não contabilizadas.

Enfim, pode-se dizer que a Lei 13.970/2019 é consentânea com o interesse público na medida em que estar-se-á diminuindo os custos da própria União quando do pagamento do PMCMV- faixa 1, que é subsidiado, em quase sua totalidade, pelo Poder Público.

NOVAS REGRAS PARA 2020

Com o término do benefício fiscal do RET com alíquota de 1% gerou-se uma injustiça fiscal pois, a partir de então, os empreendimentos de interesse social passaram a ter uma carga tributária federal pelo lucro presumido de 6,73% sobre o faturamento, enquanto empreendimentos para atender a demanda de mercado (classes média e alta) permaneceram com a possibilidade de pagamento do RET de 4% sob o regime de patrimônio de afetação.

De forma a corrigir essa injustiça fiscal, a Lei 13.970 cria novas regras a partir de 1º de janeiro de 2020. De acordo com o artigo 4º, a partir 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 PMCMV fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a não mais a 1% mas, sim, a 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção até o recebimento integral do valor do respectivo contrato, uniformizando a carga tributária no mercado imobiliário.

Essa regra também valerá para empresas que construam unidades habitacionais de interesse social para vendê-las prontas. A Alteração legislativa restabelece, portanto, a tão necessária segurança jurídica para os negócios imobiliários, bem como a justiça fiscal para as unidades de interesse social, pois é nessa faixa de renda onde se concentra o maior déficit habitacional brasileiro,

daí, mais uma vez, o interesse público e social da medida.

Diante da complexidade do tema, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), por meio do seu Conselho Jurídico, desenvolveu essa cartilha de forma a facilitar o entendimento sobre a matéria, descrevendo o passo a passo da Lei 13.970/2019, sempre em prol do desenvolvimento econômico e da segurança jurídica desse modelo de empreendimento imobiliário, que tem, por suas características, a capacidade de proporcionar moradia digna a população brasileira e, ainda, gerar empregos, tributos e renda.

Boa leitura!

LEI Nº 13.970, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2019

COMENTADA

Altera a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, e a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. O § 6º do art. 4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º
“§ 6º

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 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.

REDAÇÃO ANTERIOR

“§ 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 1% (um por cento) da receita mensal recebida”.

REQUISITOS PARA O RET DE 1% NO SISTEMA ANTERIOR

1. Seja um projeto de incorporação de imóveis residenciais de INTERESSE SOCIAL;
2. Cujas construção tenha sido INICIADA ou CONTRATADA a partir de 31/03/2009;

3. Somente as receitas auferidas ATÉ 31/12/2018 terão o percentual de 1% correspondente ao pagamento unificado dos tributos. Receitas recebidas após esta data, terão tributação regular e não mais especial.

PROPOSTA DA LEI 13.970/2019

Permitir que os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social que tenha a construção iniciada ou contratada a partir de 31/03/2009, possam ter suas receitas mensais tributadas pelo RET de 1% até o recebimento integral das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independente da data de sua comercialização.

REQUISITOS PARA O RET DE 1% COM A NOVA LEI

1. Seja um projeto de incorporação de imóveis residenciais de INTERESSE SOCIAL;
2. Cujas construção tenha sido INICIADA ou CONTRATADA a partir de 31/03/2009;
3. Tenha sido realizado o registro da incorporação no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção ATÉ 31/12/2018.
4. **Todas as receitas auferidas serão tributadas pelo RET de 1% até o recebimento integral das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado, independente da data de sua comercialização.**

Art. 2º O Capítulo I da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 11-A:

Art. 11-A. O regime especial de tributação previsto nesta Lei 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.”.

REDAÇÃO ANTERIOR

Inexiste artigo equivalente

REQUISITOS PARA O RET DE 1% NO SISTEMA ANTERIOR

Somente as receitas auferidas ATÉ 31/12/2018 terão o percentual de 1% corres-

pondente ao pagamento unificado dos tributos. Receitas recebidas após esta data, terão tributação regular e não mais especial.

PROPOSTA DA LEI 13.970/2019 (INCORPORAÇÃO)

Permitir que os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social que tenha a construção iniciada ou contratada a partir de 31/03/2009, possam ter suas receitas mensais tributadas pelo RET de 1% até o recebimento integral das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

REQUISITOS PARA O RET DE 1% COM A NOVA LEI (INCORPORAÇÃO)

Todas as receitas auferidas serão tributadas pelo RET de 1% até o recebimento integral das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado, independente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

Art. 3º O caput do art. 2º da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º. 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”.

REDAÇÃO ANTERIOR

“Art. 2º Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada 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 um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção”.

REQUISITOS PARA O RET DE 1% NO SISTEMA ANTERIOR

1. Empresa contratada para construção de unidades habitacionais de até 100 mil reais, no âmbito do PMCMV;
2. Empresa CONTRATADA até 31/12/2018;
3. Somente as receitas auferidas ATÉ 31/12/2018 terão o percentual de 1% correspondente ao pagamento unificado dos tributos. Receitas recebidas após esta data, serão tributadas regularmente e não mais sob o regime especial.

PROPOSTA DA LEI 13.970/2019 (CONSTRUÇÃO)

Permite que as empresas que tenham sido contratadas ou que tenham obras iniciadas até 31/12/2018, para construir unidades habitacionais de até 100 mil reais no âmbito do PMCMV, possam efetuar o pagamento unificado do tributo com alíquota de 1%, até a extinção do contrato celebrado ou quitação plena do preço do imóvel.

REQUISITOS PARA O RET DE 1% COM A NOVA LEI

1. Empresas contratadas ou com obras iniciadas até 31/12/2018;
2. Construção de unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 no âmbito do PMCMV;
3. Todas as receitas auferidas serão tributadas pelo RET de 1% até a extinção do contrato celebrado e, no caso de comercialização da unidade, até a quitação plena do preço do imóvel.

Art. 4º. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 2º-A:

“Art. 2º-A. 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, 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.

REDAÇÃO ANTERIOR

Sem previsão equivalente.

PROPOSTA DA LEI 13.970/2019 (CONSTRUÇÃO)

Permite que as empresas que tenham sido contratadas ou que tenham obras iniciadas a partir de 01/01/2020, para construir unidades habitacionais de até 124 mil reais no âmbito do PMCMV, possam efetuar o pagamento unificado do tributo com alíquota de 4%, sob a receita mensal auferida pelo contrato de construção.

REQUISITOS PARA O RET DE 4% COM A NOVA LEI

1. Empresas contratadas ou com obras iniciadas a partir de 01/01/2020;
2. Construção de unidades habitacionais de valor de até R\$ 124.000,00 no âmbito do PMCMV;
3. Alíquota de 4% (RET) até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

OBSERVAÇÃO: Para contratos de construção com valores acima de R\$ 124.000,00, a tributação será regular e não mais especial.

§ 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput deste artigo corresponderá aos seguintes tributos:

I - Imposto sobre a 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).

§ 2º Para fins do disposto no caput deste artigo, 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.

§ 3º O pagamento do imposto e das contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em hipótese alguma, direito a restituição ou a compensação com o que for apurado pela construtora.

§ 4º As receitas, os custos e as despesas próprios da construção sujeita à tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do imposto e das contribuições de que trata o § 1º deste artigo devidos pela construtora em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 5º Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 4% (quatro por cento) de que trata o caput deste artigo, serão considerados:

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

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

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

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

§ 6º O pagamento unificado de tributos efetuado na forma do caput deste artigo deverá ser feito até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

§ 7º Caso a empresa construa unidades habitacionais para vendê-las prontas, o pagamento unificado de tributos a que se refere o caput deste artigo será equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de alienação, aplicando-se o disposto nos §§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º deste artigo.

§ 8º O disposto no art. 2º desta Lei e neste artigo será aplicado, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.”

REDAÇÃO ANTERIOR

Sem previsão equivalente.

PROPOSTA DA LEI 13.970/2019 (CONSTRUÇÃO – UNIDADES PRONTAS)

Permite que as empresas que, a partir de 01/01/2020, construam unidades habitacionais de até 124 mil reais no âmbito do PMCMV, para VENDÊ-LAS PRONTAS, possam efetuar o pagamento unificado do tributo com alíquota de 4%, sob a receita mensal auferida pelo contrato de alienação.

REQUISITOS PARA O RET DE 4% COM A NOVA LEI

1. Venda de unidades habitacionais prontas, a partir de 01/01/2020, de valor de até R\$ 124.000,00 no âmbito do PMCMV;
2. Alíquota de 4% (RET) até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

OBSERVAÇÃO: Para venda de unidades prontas com valores acima de R\$ 124.000,00, a tributação será regular e não mais especial.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

www.cbic.org.br/juridico



**DESMISTIFICANDO
A INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA E O
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

Maio/2019



**DISTRATOS NA
INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

Maio/2019



**NOVOS MARCOS REGULATÓRIOS
DE INTERFACE COM A
CONSTRUÇÃO CIVIL**

Dezembro/2019



**REFORMA TRIBUTÁRIA E
SEUS IMPACTOS NA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

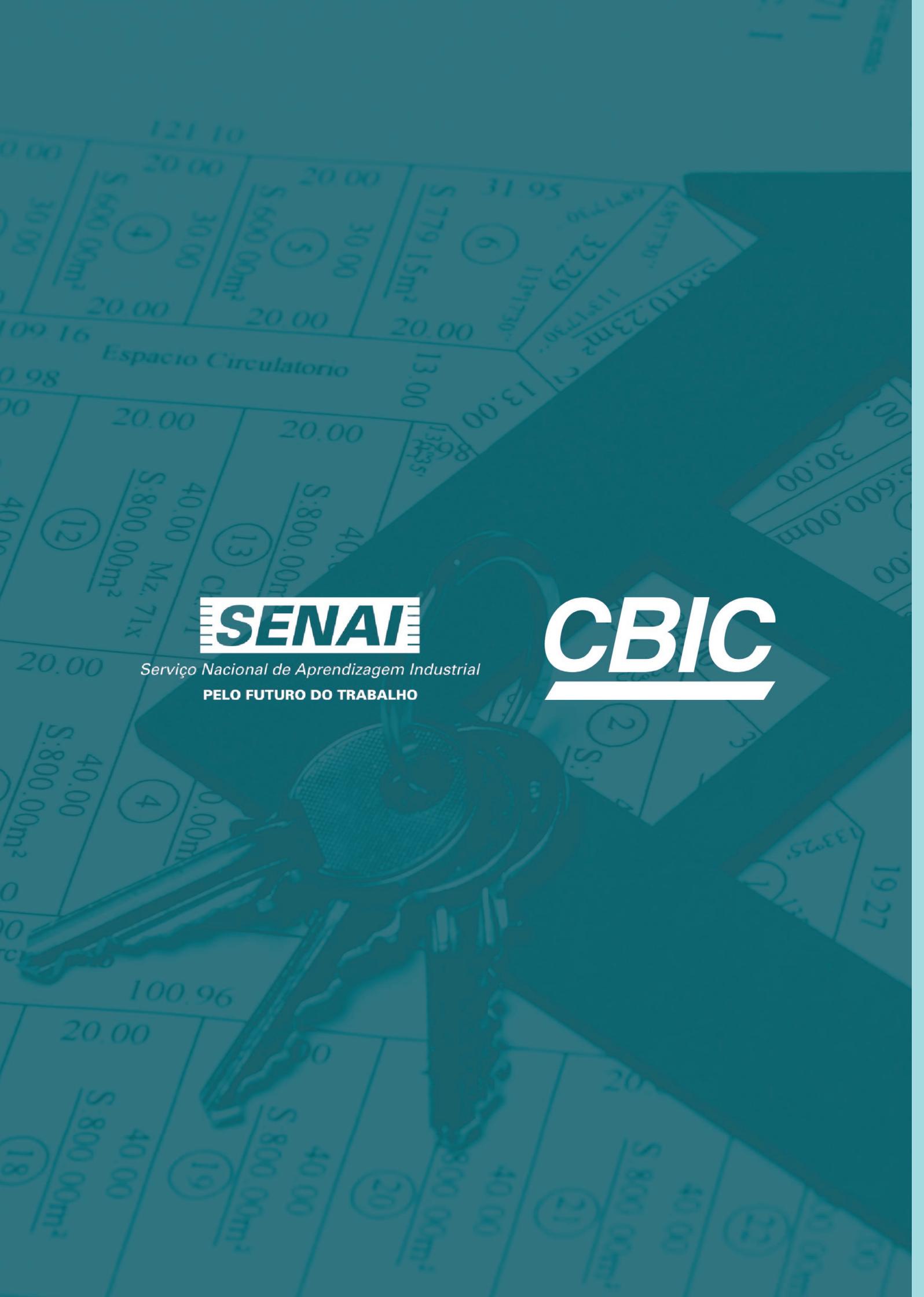
Dezembro/2019



REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Passo a passo da Lei 13.970/2019

CBIC

The background features a teal-tinted architectural floor plan with various rooms and measurements. A large key is positioned diagonally across the center, and a pencil is visible in the upper right corner. The text is overlaid on this background.

SENAI

Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
PELO FUTURO DO TRABALHO

CBIC