

COMUNICADO TÉCNICO

Comitê de Construção Civil
COTECON



FIERGS CIERGS

Reinstituído o Regime Especial de Tributação na incorporação de imóveis residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida

Entrou em vigor no dia 27 de dezembro de 2019, a Lei nº 13.970, a qual reinstalou o regime especial de tributação na incorporação de imóveis residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

De acordo com a nova Lei, unidades residenciais de até R\$ 100 mil terão um próprio regime de tributação, tratando-se do mesmo regime vigente até 31 de dezembro de 2018. Com o início de 2019, deu-se fim ao incentivo e as construtoras voltaram ao regime comum.

Por meio do regime especial de tributação, para os projetos de incorporação de imóveis cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, a incorporadora deverá recolher o correspondente a 1% da receita mensal recebida a título de pagamento unificado do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), do PIS/Pasep (Contribuição para os Programas de Interação Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), desde que, até 31 de março de 2018, a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis ou tenha sido assinado o contrato de construção.

Para adesão ao regime especial de tributação, de caráter opcional e irrevogável, se faz necessário:

- Entrega do termo de opção ao regime na unidade competente da Secretaria da Receita Federal; e
- Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, ou seja, somente o patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

O regime especial de tributação não se aplica somente a imóveis para famílias de baixa renda, e sim a todas as incorporações com patrimônio de afetação, para todos seus participantes prevê-se

GERÊNCIA TÉCNICA E DE SUPORTE AOS CONSELHOS TEMÁTICOS - GETEC

Comitê de Construção Civil (COTECON) - Contato: (51) 3347-8787 ramal 8632 ou cotecon@fiergs.org.br
Coordenador do COTECON - Ricardo Antunes Sessegolo

vigência da cobrança unificada dos tributos até o recebimento integral das vendas de todas as unidades da incorporação, independentemente da data de venda.

Ainda, ao se tratar especificamente dos imóveis do PMCMV, com valor de até R\$ 100 mil, a Lei autoriza, em caráter opcional, que a empresa construtora efetue o pagamento unificado dos tributos equivalente a 1% da receita mensal auferida pelo contrato de construção até a extinção do respectivo contrato celebrado e, no caso de venda da unidade, até a quitação plena do imóvel.

A partir de 2020

Para obras contratadas ou iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2020, com valor de até R\$ 124 mil, no âmbito do PMCMV, a Lei autoriza o pagamento, em caráter opcional, o pagamento unificado de tributos (IRPJ, PIS/Pasep, CSLL e Cofins) equivalentes a 4% da receita mensal auferida pelo contrato de construção..

A alíquota incidirá sobre a receita mensal retirada do contrato de construção, definida como a totalidade das receitas obtidas pela venda das unidades imobiliárias, e as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes da operação.

Para acessar a Lei nº 13.970/2019, [clique aqui](#).