



CONGRESSO NACIONAL

ETIQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data		Proposição Medida Provisória nº 766, de 2017		
autor Dep. Pauderney Avelino – Democratas/AM		Nº do prontuário		
1 Supressiva	2. Substitutiva	3. Modificativa	4. X Aditiva	5. Substitutiva global
Página	Artigo	Parágrafo	Inciso	Alínea
TEXTO / JUSTIFICAÇÃO				

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo à Medida Provisória nº 766, de 2017:

Art X. Acrescente-se o § 9º ao art. 4º da Lei nº 10.931, de 2004, com a seguinte redação:

“Art. 4º

.....

§ 9º As incorporações imobiliárias submetidas ao Regime Especial de Tributação – RET deverão submeter à tributação os valores efetivamente recebidos com a venda de unidades imobiliárias que as compõem, independentemente do momento em que a venda é realizada.”

.....” (NR)

Justificativa

O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias foi instituído pela Lei 10.931/2004, consistindo no pagamento mensal unificado, equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, do IRPJ, da CSLL, do PIS/PASEP e COFINS. Em relação aos projetos residenciais de interesse social o percentual correspondente ao pagamento unificado é de 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

O art. 1º da referida lei é claro ao estabelecer que: “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”.

Contudo, alguns entendimentos equivocados, não estabelecidos na lei, tem impedido a correta aplicação do dispositivo legal, considerando que as receitas decorrentes de vendas das unidades afetadas após a conclusão da respectiva edificação (após o habite-se ou documento equivalente) estariam fora da sujeição ao RET, devendo ser tributadas em separado, de acordo com a opção a que a empresa esteja submetida (lucro real ou lucro presumido).

Ora, além de o art. 1º da Lei 10.931/04 e a Instrução Normativa 1435/13 da própria Receita Federal estabelecerem que os efeitos do RET perduram até que os direitos de crédito ou obrigações do incorporador estejam satisfeitos, o art. 31-E da Lei 10.931/04 estabelece que o patrimônio de afetação se extingue: “pela averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direitos de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento”.

Vê-se que a legislação de regência, portanto, não restringiu a incidência do RET à venda de unidades imobiliárias incorporadas em construção. Muito ao contrário, da leitura conjugada dos dispositivos legais referidos acima a interpretação é exatamente a oposta: não há restrições dessa espécie.

E não poderia ser de forma contrária, pois a coexistência de dois tratamentos tributários para o mesmo empreendimento imobiliário afetado seria uma excrescência do sistema fiscal, onde uma unidade vendida antes do habite-se estaria sujeita à tributação do RET e outra, vendida após o habite-se, se sujeitaria ao lucro real ou presumido.

O esclarecimento do tratamento tributário que se encontram sujeitas as unidades imobiliárias no regime do patrimônio afetado é medida que traz segurança jurídica às relações jurídicas entre o contribuinte e as autoridades fiscais.

Nesse cenário de crise enfrentada pelo País, cujas medidas governamentais têm sido propostas visando estimular e elevar o investimento e a produção nacional, inclusive de moradias, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida –PMCMV, não se pode prestigiar entendimentos que dificultam, senão inviabilizam, o regime especial tributário outorgado ao setor da construção.

A proposição que ora se apresenta objetiva, portanto, afastar, de vez, interpretações restritivas, inexistentes na legislação do patrimônio de afetação e na lei de incorporações imobiliárias e que, além de dificultar o desenvolvimento regular do setor da construção, notadamente o de produção de unidades de baixa renda, acaba por aumentar o custo dessas mesmas unidades, prejudicando, em última instância, os próprios adquirentes de imóveis.

A medida é necessária também para incentivar uma maior adoção pelas empresas do setor do Patrimônio de Afetação e opção pelo RET, importantes instrumentos legais criados para dar maior segurança e transparência aos adquirentes de imóveis.

Ante o exposto, e tendo em vista a importância social de que se reveste a matéria proposta, gostaria de poder contar com o apoio dos nobres Pares para a incorporação desta emenda ao texto do Projeto de Lei de Conversão desta Medida Provisória.

PARLAMENTAR