



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** deste artigo 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.

.....” (NR)

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.”

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.

.....” (NR)

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.

§ 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

SENADO FEDERAL

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.”

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

Senado Federal, em 27 de novembro de 2019.

Senador Davi Alcolumbre
Presidente do Senado Federal