



CONGRESSO NACIONAL
Deputado Federal

MPV 1184
00066

CD/23150.29488-00

EMENDA Nº , DE 2023

(à MPV 1184/ 2023)

A Lei nº 10.931, de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 11-B Fica instituído o regime especial de tributação aplicável aos Loteamentos, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações da Loteadora junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o Loteamento.

Art. 11-C A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 11 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 do Loteamento, conforme disposto nos [arts. 18-A a 18-E da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#).

Art. 11-D O loteamento sujeito ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da Loteadora 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 artigo 11-E sobre as receitas auferidas no âmbito do respectivo loteamento.

Parágrafo único. O patrimônio da Loteadora responderá pelas dívidas tributárias do Loteamento afetado.

Art. 11-E Para cada Loteamento submetido ao regime especial de tributação, a loteadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 6,73% (Seis por cento, e setenta e três centésimos de ponto percentual) 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





CONGRESSO NACIONAL
Deputado Federal

CD/23150.29488-00

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 loteadora na venda dos lotes que compõem o loteamento, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação, independentemente da data de venda do lote, podendo ser, inclusive, após a emissão do respectivo TVO (termo de verificação de obra).

§ 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 Loteadora.

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios do loteamento sujeito 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 loteadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive loteamentos não afetados.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela Loteadora no mês serão apropriados a cada loteamento na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios do loteamento, em relação ao custo direto total da loteadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas os loteamentos e o de outras atividades exercidas pela loteadora.

§ 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.

§ 6º A pessoa jurídica que efetue parceria imobiliária com a loteadora para o desenvolvimento do loteamento também poderá optar pelo regime especial de tributação, submetendo-se as mesmas obrigações contábeis da loteadora.

Art. 11-F O pagamento unificado de impostos e contribuições deverá ser feito na forma do artigo 11-E até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

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

Art. 11-G Os créditos tributários devidos pela loteadora na forma do disposto no art. 11-E não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 11-H A loteadora fica obrigada a manter escrituração contábil segregada para cada loteamento submetido ao regime especial de tributação.

Art. 11-I Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 11-E, o percentual de 6,73% (Seis por cento, e setenta e três centésimos de ponto percentual) de que trata o caput do art. 11º será considerado:

I - 3,00% (Três por cento) como Cofins;





CONGRESSO NACIONAL
Deputado Federal

CD/23150.29488-00

II - 0,65% (Sessenta e cinco centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) como IRPJ;

IV - 2,00% (dois por cento) como CSLL.

Art. 11-J Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 18-F da Lei nº 6.766, de 1979, 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 da loteadora”.

JUSTIFICAÇÃO

Com a inovação recente do patrimônio de afetação para a atividade de loteamento, reveste-se de grande importância a criação de regime tributário nos mesmos moldes que hoje existe para os empreendimentos em incorporação imobiliária, que resultou em segurança jurídica, simplificação tributária e garantia aos adquirentes de imóveis. Nesse sentido, propõe-se alterações na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, com o objetivo de reger o regime de afetação e o regime tributário a ele vinculado.

Nesse regime especial o Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e a Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, passam a ser recolhidas no mesmo momento, mantendo-se a mesma carga tributária hoje vigente, motivo pelo qual, a presente emenda não importa em impacto fiscal para os cofres da União.

Assim, as alterações propostas visam aperfeiçoar a legislação imobiliária para oferecer um importante instrumento jurídico e fiscal que pode alavancar o Programa Minha Casa, Minha Vida, o desenvolvimento das atividades produtivas e ao mesmo tempo proteger o direito dos adquirentes de lotes urbanizados.

Sala das comissões, 04 de setembro de 2023.

Deputado PADOVANI

