



SENADO FEDERAL

PARECER Nº 245 , DE 2019 – PLEN/SF

Redação final do Projeto de Lei nº 888, de 2019, do Deputado Marcelo Ramos.

A **Comissão Diretora**, em **Plenário**, apresenta a redação final do Projeto de Lei nº 888, de 2019, do Deputado Marcelo Ramos, que *altera as Leis nºs 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, e 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)*, consolidando a Emenda nº 2 – CAE, de redação, aprovada pelo Plenário.

Senado Federal, em 29 de outubro de 2019.

ANTONIO ANASTASIA, PRESIDENTE

LEILA BARROS, RELATORA

EDUARDO GOMES

JAQUES WAGNER

ANEXO DO PARECER Nº 245, DE 2019 – PLEN/SF

Redação final do Projeto de Lei nº 888, de 2019, do Deputado Marcelo Ramos.

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

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.