

CAPÍTULO I

CONTRIBUINTES SUJEITOS A ESTE REGIME TRIBUTÁRIO

1 - CONTRIBUINTES SUJEITOS A ESTE REGIME TRIBUTÁRIO

Deve apurar seus resultados operacionais para fins de tributação, segundo as normas estabelecidas através da IN SRF nº 84/79, com alterações trazidas pelas INs. SRF nºs 23/83 e 67/88, a Pessoa Jurídica:

- que comprar imóvel para a venda;
- que empreender desmembramento ou loteamentos de terrenos;
- que promover incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda.

1.1 - PESSOA FÍSICA EQUIPARADA À JURÍDICA PELA PRÁTICA DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

1.1.1 - INCORPORAÇÃO OU LOTEAMENTO COM REGISTRO

Estão equiparados à pessoa jurídica, para fins tributários, em relação à incorporação de prédios em condomínio ou o loteamento de terrenos, com ou sem construção, cuja documentação seja arquivada no Registro Imobiliário no início do empreendimento:

- as pessoas físicas que assumirem a iniciativa e a responsabilidade de incorporação ou loteamento em terrenos urbanos ou rurais;
- os titulares de terrenos ou glebas de terra que outorgarem mandato a construtor ou corretor de imóveis com poderes para alienação de frações ideais ou lotes de terreno, quando os mandantes se beneficiarem do produto dessas alienações (Decreto nº 3000/99, art. 151).

NOTA

Não subsistirá a equiparação se o interessado promover, no registro imobiliário, a averbação da desistência da incorporação ou o cancelamento da inscrição do loteamento.

1.1.2 - Incorporação ou Loteamento sem Registro

Equipara-se, também, à pessoa jurídica, o proprietário ou titular de terrenos ou glebas de terra, que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terrenos antes de decorrido o prazo de sessenta meses, contados da data da averbação, no registro imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação das obras do loteamento.

O prazo mencionado acima é de trinta e seis meses, contados da data da averbação, no caso de imóveis havidos até 30 de junho de 1977 (Decreto nº 3000/99, art. 152).

1.1.3 - DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

A subdivisão ou desmembramento de imóvel rural, havido após 30 de junho de 1977, em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, será equiparada a loteamento, havendo, portanto, a equiparação da pessoa física à jurídica.

Não haverá equiparação, nos casos em que a subdivisão se efetive por força de partilha amigável ou judicial em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio (Decreto nº 3000/99, art. 153).

1.1.4 - AQUISIÇÃO OU ALIENAÇÃO

Caracterizam-se a aquisição e a alienação pelos atos de compra e venda, de permuta, de transferência de domínio útil de imóveis foreiros, de cessão de direitos, de promessa dessas operações, de adjudicação ou arrematação em hasta pública, pela procuração em causa própria, ou por outros afins em que haja transmissão de imóveis ou de direitos sobre imóveis.

NOTA - A partir do mês de competência Setembro de 2003, a base de cálculo da Contribuição Social sobre os Lucros incidente sobre as receitas decorrentes da prestação de serviços foi elevada de 12% para 32%.

Ressalte-se porém que, para a atividade de prestação de serviços, (mão-de-obra por empreitada), deve-se observar o

seguinte:

- Quando ocorre construção civil por administração ou por empreitada, unicamente de mão-de-obra, a base de cálculo corresponderá a 32%.
- Quando ocorrer construção por administração ou por empreitada com fornecimento de materiais e mão-de-obra, a base de cálculo corresponderá a 12%.
- Em ambas bases de cálculo aplicar-se-á a alíquota de 9%.

1.1.5 - CONDOMÍNIO

Os condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades de fato, ainda que deles façam parte também, pessoas jurídicas.

A cada condômino, pessoa física, serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e demais dispositivos legais, como se fosse ele o único titular da operação imobiliária, nos limites de sua participação (Decreto nº 3000/99, art. 155).

1.1.6 - INÍCIO DA EQUIPARAÇÃO

A equiparação da pessoa física à jurídica ocorrerá:

- a) na data do arquivamento da documentação do empreendimento;
- b) quando a incorporação ou o loteamento não houverem sido registrados, ocorrerá na data da primeira alienação, considerados os prazos e condições mencionados no subitem 1.1.2, acima;
- c) na data em que ocorrer a subdivisão ou desmembramento do imóvel em mais de dez lotes ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, nos casos citados no subitem 1.1.3, acima (Decreto nº 3000/99, art. 156).

1.1.7 - OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

As pessoas físicas consideradas empresas individuais são obrigadas a:

- Inscrever-se no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ, no prazo de noventa dias contados da data da equiparação;

NOTA

Quando já estiver equiparada a empresa individual em face da exploração de outra atividade, a pessoa física poderá efetuar uma só escrituração para ambas as atividades desde que haja individualização nos lançamentos e registros contábeis, de modo a permitir a verificação dos resultados em separado. Por outro lado, mesmo já tendo registro como firma individual, a pessoa física poderá, se preferir, solicitar número de CNPJ específico, para a atividade imobiliária.

- manter escrituração contábil completa em livros registrados e autenticados por órgão da Secretaria da Receita Federal, observado o artigo 260 do Regulamento do Imposto de Renda de 1999, Decreto nº 3.000/99;
- manter sob sua guarda e responsabilidade os documentos comprobatórios das operações, pelos prazos previstos na legislação;
- efetuar as retenções e recolhimentos do imposto de renda na fonte, previstos na legislação aplicável às pessoas jurídicas;
- apresentar declaração de imposto de renda de pessoa jurídica (Decreto nº 3.000/99, art. 160).

1.1.7.1- DIMOB - DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

A Dimob, instituída pela Instrução Normativa SRF nº 304, de 21.02.2003, busca coletar os dados relativos à comercialização e locação de imóveis.

A IN SRF nº 304/2003 foi revogada pela IN SRF nº 576, de 1º.12.2005(DOU 06.12.05), que disciplinou as normas para apresentação da DIMOB.

O declarante informará todas as vendas efetuadas por conta própria, bem como as intermediações de venda e locações.

Em relação às construções e incorporações, deverão ser identificados o adquirente e a unidade imobiliária comercializada, a data, o valor total da operação e o valor recebido no ano.

Em relação à intermediação de vendas, deverão ser informados as partes contratantes, o imóvel objeto da venda, a data, o valor total da operação e o valor da comissão percebida pela intermediação.

Em relação à intermediação de locação de imóveis, deverão ser identificados as partes contratantes, o imóvel locado, a data, o valor do aluguel percebido pelo locador e o valor da comissão percebida pela intermediação.

O programa gerador da Dimob está disponível via Internet na página da Secretaria da Receita Federal cujo endereço é <http://www.receita.fazenda.gov.br>.

Nota: A versão atual do programa gerador é a 1.6, criada pela IN SRF nº 576, de 1º.12.2005, o qual permite a utilização para prestar as informações originais ou retificadoras a partir, inclusive, do ano-calendário de 2002.

I - Quem está Obrigado a Apresentar a Dimob

A Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) é de apresentação obrigatória para as pessoas jurídicas e equiparadas que comercializarem imóveis que houverem construído, loteado ou incorporado para esse fim; que intermediarem aquisição, alienação ou aluguel de imóveis; ou constituídas para a construção, administração, locação ou alienação do patrimônio de seus condôminos ou sócios.

As pessoas jurídicas e equiparadas que não tenham realizado operações imobiliárias no ano-calendário de referência estão desobrigadas da apresentação da Dimob (IN SRF nº 576, de 1º.12.2005)

II - Entrega da Declaração

O prazo de entrega da DIMOB com as informações relativas ao ano de 2005, é o dia 24 de fevereiro de 2006 (IN SRF nº 576, de 1º.12.2005)

Na ocorrência de eventos de extinção, fusão, cisão ou incorporação da pessoa jurídica declarante, esta deverá informar, no prazo de 30 dias, as operações realizadas até a data do evento.

III - Documentos

Os declarantes deverão manter todos os documentos comprobatórios das operações realizadas pelo prazo de cinco anos, contados a partir da data de entrega da Dimob. Esta documentação deverá ser apresentada, quando solicitada, à autoridade fiscalizadora da SRF.

A declaração poderá ser entregue na unidade da SRF ou ser transmitida via Internet. Para tanto, o declarante deverá utilizar a versão atualizada do programa Receitanet, disponível no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br>.

A pessoa jurídica que deixar de apresentar a Dimob no prazo estabelecido ou que apresentá-la com incorreções ou omissões, sujeitar-se-á às seguintes multas:

- R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês-calendário, no caso de falta de entrega da Declaração ou de entrega após o prazo;

- cinco por cento, não inferior a R\$ 100,00 (cem reais), do valor das transações comerciais, no caso de informação omitida, inexata ou incompleta.

IV - Declaração Retificadora

A Dimob poderá ser retificada mediante apresentação de Dimob retificadora, que será elaborada com observância das normas estabelecidas para a Dimob original (retificada), devendo dela constar não somente as informações retificadas, mas todas as informações anteriormente declaradas, inclusive as que não forem alteradas, bem assim as informações a serem adicionadas, se for o caso.

Não serão informadas na Dimob retificadora as informações a serem excluídas.

A Dimob retificadora substituirá integralmente as informações apresentadas na declaração anterior.

V - Preenchimento das Fichas

A Dimob deverá ser preenchida em Reais de acordo com as instruções constantes deste manual, observada a legislação de vigência.

Aberta uma declaração, as pastas com suas correspondentes fichas são listadas no Painel de Seleção, à esquerda do vídeo.

Para navegar entre as pastas e as fichas do programa, deve-se clicar sobre o título da pasta e em seguida sobre o título da ficha desejada no Painel de Seleção.

Ao selecionar a "Pasta - Cadastro", serão apresentadas as seguintes fichas: "Dados Iniciais" e "Dados Cadastrais". A pessoa jurídica deverá posicionar e acionar o cursor sobre a ficha desejada.

Ficha 01 - Dados Iniciais

Apresenta os dados informados em "Nova Declaração".

Informe o Nome Empresarial e CPF do responsável pela PJ.

O responsável pela PJ é o que consta como tal em nossos sistemas. Se necessário atualize seus dados no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

Assinale a quadrícula "As informações prestadas na declaração correspondem à expressão da verdade e estão de acordo com o disposto na Instrução Normativa SRF nº 304/2003".

Se Declaração Retificadora assinale quadrícula.

Ficha 02 - Locação

Nesta ficha serão informadas as locações intermediadas pelo declarante no ano-calendário informado.

Para informar a primeira ocorrência clique em "Incluir". Em seguida, preencha todos os dados solicitados:

a) CPF/CNPJ do Locador

Preencher com o número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do locador.

Atenção:

Se houver mais de um locador para o mesmo imóvel, inclua-os todos rateando proporcionalmente o valor do aluguel e da comissão.

b) Nome/Nome Empresarial do Locador

Preencher com o nome ou nome empresarial do locador.

c) CPF/CNPJ do Locatário

Preencher com o número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do locatário.

d) Nome/Nome Empresarial do Locatário

Preencher com o nome ou nome empresarial do locatário.

e) Número do Contrato

Preencher com o Número do Contrato.

f) Data do Contrato

Preencher com a Data do Contrato no formato ddmmaaaa.

g) Valor do Aluguel Pago no Ano

Preencher com o Valor do Aluguel Pago no Ano.

h) Valor da Comissão

Preencher com o Valor da Comissão recebida no ano.

i) Endereço do Imóvel

Preencher com o Endereço do Imóvel.

j) CEP

Preencher com o CEP.

1) Município

Preencher com o Município.

m) UF

Selecionar a UF.

Para acrescentar nova ocorrência, clique novamente em "Incluir".

Para modificar dado de ficha anteriormente preenchida, clique em "Alterar".

Para visualizar ficha anteriormente preenchida, clique sobre a linha correspondente na tabela localizada na parte inferior do vídeo.

Ficha 03 - Incorporação/Construção

Nesta ficha serão informadas as vendas efetuadas pelo declarante no ano-calendário informado.

Deverão ser informadas todas as vendas independentemente de terem sido efetuadas antes, durante ou após a construção.

Para informar a primeira ocorrência clique em "Incluir". Em seguida, preencha todos os dados solicitados:

a) CPF/CNPJ do Comprador

Preencher com o número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do Comprador.

b) Nome/Nome Empresarial do Comprador

Preencher com o nome ou nome empresarial do Comprador.

c) Número do Contrato

Preencher com o Número do Contrato.

d) Data do Contrato

Preencher com a Data do Contrato no formato ddmmaaaa.

g) Valor da Operação

Preencher com o Valor total da Operação.

h) Valor Pago no Ano

Preencher com o Valor Pago no Ano.

Atenção:

O valor pago no ano inclui o pagamento feito em bens e direitos.

O valor pago a título de sinal para garantia de transação futura não deve ser informado caso a venda tenha sido concretizada.

i) Endereço do Imóvel

Preencher com o Endereço do Imóvel.

j) CEP

Preencher com o CEP.

1) Município

Preencher com o Município.

m) UF

Selecionar a UF.

Para acrescentar nova ocorrência, clique novamente em "Incluir".

Para modificar dado de ficha anteriormente preenchida, clique em "Alterar".

Para visualizar ficha anteriormente preenchida, clique sobre a linha correspondente na tabela localizada na parte inferior do vídeo.

Ficha 04 - Intermediação

Nesta ficha serão informadas as vendas intermediadas pelo declarante no ano-calendário informado. Para informar a primeira ocorrência clique em "Incluir". Em seguida, preencha todos os dados solicitados:

a) CPF/CNPJ do Vendedor

Preencher com o número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional Pessoa Jurídica (CNPJ) do vendedor.

b) Nome/Nome Empresarial do Vendedor

Preencher com o nome ou nome empresarial do Vendedor.

c) CPF/CNPJ do Comprador

Preencher com o número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional Pessoa Jurídica (CNPJ) do Comprador.

d) Nome/Nome Empresarial do Comprador

Preencher com o nome ou nome empresarial do Comprador.

e) Número do Contrato

Preencher com o Número do Contrato.

f) Data do Contrato

Preencher com a Data do Contrato no formato ddmmaaaa.

g) Valor da Venda

Preencher com o Valor total da venda.

Atenção:

O valor da venda inclui o pagamento feito em bens e direitos.

h) Valor da Comissão

Preencher com o Valor da Comissão recebida.

i) Endereço do Imóvel

Preencher com o Endereço do Imóvel.

j) CEP

Preencher com o CEP.

l) Município

Preencher com o Município.

m) UF

Selecionar a UF.

Para acrescentar nova ocorrência, clique novamente em "Incluir".

Para modificar dado de ficha anteriormente preenchida, clique em "Alterar".

Para visualizar ficha anteriormente preenchida, clique sobre a linha correspondente na tabela localizada na parte inferior do vídeo.

1.1.8 - Valor de Incorporação de Imóveis

Para efeito de determinação do valor de incorporação ao patrimônio da empresa individual, poderá ser atualizado monetariamente, até 31 de dezembro de 1995, o custo do terreno ou das glebas de terra em que sejam promovidos loteamentos ou incorporações, bem como das construções e benfeitorias executadas, incidindo a atualização, desde a época de cada pagamento até a data da equiparação, se ocorrida até aquela data, sobre a quantia efetivamente desembolsada pelo titular da empresa individual, observado o disposto nos arts. 125 e 128 do RIR/99 (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 9º, § 5º, e Lei nº 9.249, de 1995, arts. 17, inciso I, e 30).

Os imóveis objeto das operações aqui referidas serão considerados como integrantes do ativo da empresa individual:

I - na data do arquivamento da documentação da incorporação ou do loteamento (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 9º, § 7º);

II - na data da primeira alienação, nos casos de incorporação e loteamento sem registro (art. 152 do RIR/99);

III - na data em que ocorrer a subdivisão ou desmembramento de imóvel rural em mais de dez lotes (art. 153 do RIR/99);

IV - na data da alienação que determinar a equiparação, nos casos de alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais de imóveis rurais (art. 153 do RIR/99).

1.1.9 - Capital da Empresa Individual

Os recursos efetivamente investidos, em qualquer época, pela pessoa física titular da empresa individual, nos imóveis a que se refere o tópico anterior, bem como a atualização monetária nele prevista, deduzidos os relativos aos imóveis alienados na parte do preço cujo valor tenha sido recebido, constituirão o capital da empresa individual em cada período de apuração (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 9º, § 6º).

1.1.10 - Distribuição do Lucro

O lucro apurado pela pessoa física equiparada à empresa individual em razão de operações imobiliárias será considerado, após a dedução da provisão para o imposto de renda, como automaticamente distribuído no período de apuração (Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, art. 14).

Os lucros considerados automaticamente distribuídos, apurados a partir de 1º de janeiro de 1996, não ficarão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, nem integrarão a base de cálculo do imposto de renda do titular da empresa individual (Lei nº 9.249, de 1995, art. 10).

NOTA

Embora a legislação não seja clara, entendo que o procedimento acima aplica-se aos casos em que a tributação se der pelo lucro real. A partir do ano-calendário de 1999 passou a ser possível a tributação pelo lucro presumido, como pode ser visto no tópico específico. Nesta última hipótese, entendo que deverá ser seguido, quando à distribuição de lucros, procedimento específico daquela forma de tributação.

1.1.11 - TÉRMINO DA EQUIPARAÇÃO

A pessoa física que, após sua equiparação, não promover nenhum empreendimento nem efetuar nenhuma alienação durante o prazo de 36 meses consecutivos, deixará de ser considerada equiparada a pessoa jurídica a partir do término deste prazo, salvo quanto aos efeitos tributários das operações então em andamento.

Permanecerão no ativo da empresa individual:

- a) as unidades imobiliárias e os lotes de terrenos integrantes de incorporações ou loteamentos, até sua alienação e, após esta, o saldo a receber, até o recebimento total do preço;
- b) o saldo a receber do preço e imóveis então já alienados, até seu recebimento total.

No caso previsto acima a pessoa física poderá encerrar a empresa individual, desde que recolha o imposto que seria devido:

- a) se os imóveis referidos na alínea “a”, acima, fossem alienados, com pagamento a vista, ao preço de mercado. Saliente-se, entretanto, que a partir de janeiro de 1996, quando o capital social for restituído em bens, estes poderão ser avaliados pelo valor contábil, não havendo, então, tributação nesta operação.
- b) se o saldo referido na alínea “b”, acima, fosse recebido integralmente.

1.1.12 – Associação com Pessoa Jurídica

A equiparação à pessoa jurídica ocorre, inclusive, na hipótese em que a pessoa física, proprietária de uma área de terras, se associa com uma pessoa jurídica, sendo que esta última executará e promoverá o empreendimento de loteamento. Esta situação é perfeitamente legal, e está prevista no PN CST. 15/84.

Havendo a associação da pessoa física com pessoa jurídica nas condições aqui analisadas, o produto da venda das unidades imobiliárias será rateado entre as partes, para fins de tributação, na proporção contratualmente estipulada;

1.1.13 - REGIME TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

As pessoas físicas, equiparadas a jurídica, pela prática de atividades imobiliárias, até 31.12.98, estavam obrigadas a tributação quanto a imposto de renda e contribuição social, pelo critério de Lucro Real ou Arbitrado, não podendo portanto optar pelo sistema de lucro presumido. A partir de 1º de janeiro de 1999, as empresas de construção civil, inclusive equiparadas, poderão optar pelo Lucro Presumido, com base na Medida Provisória nº 1274, publicada no DOU em 30.10.98, convertida na Lei nº 9.718, DOU de 28 - 11 - 98.

É importante salientar que através da IN SRF nº 25, art. 2º, publicada no DOU de 1º de março de 1999, o Secretário da Receita Federal determinou que as pessoas jurídicas que exerçam atividades imobiliárias não poderão optar pelo critério de Lucro Presumido, enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro do Custo Orçado. Esta determinação certamente frustra as expectativas de muitas empresas que teriam vantagem fiscal em optar pelo Lucro Presumido. Entretanto, entendendo que este dispositivo, por criar restrições que a Lei nº 9.718/98 não impõe, não tem validade jurídica, sendo, portanto, discutível fora do âmbito da Secretaria da Receita Federal. Ou em outras palavras, se a Lei não impôs restrições, não cabe ao órgão fiscalizador fazê-lo.

Evidentemente, a partir do momento da equiparação, passam a haver todas as obrigações inerentes às pessoas jurídicas, tais como, incidência de PIS e COFINS, por exemplo.

NOTA

Veja no item 1.1.1 do capítulo II, todas as exigências necessárias à opção pelo critério de Lucro Presumido

1.1.14 - (PAES) Parcelamento Especial - Lei nº 10.684/03

A Lei nº 10.684/2003 estabeleceu novas normas de parcelamento de imposto e contribuições federais (IRPJ, CLSS, PIS e COFINS e demais tributos federais), bem como as dívidas tributárias inscritas em dívida ativa (PGFN) com vencimento até 28.02.2003.

O prazo para adesão ao referido parcelamento foi até 31.07.2003.

Os referidos parcelamentos aplicam-se às empresas optantes pelo lucro real, lucro presumido, lucro arbitrado, simples federal, imunes ou isentas e pessoas físicas.

Outra forma alternativa para parcelamento consta da Lei nº 10.522/02 esta, exceto para as empresas optantes do Simples Federal.

2 - UNIDADE IMOBILIÁRIA

Unidade imobiliária compreende:

- a) O terreno adquirido para venda, com ou sem construção;
- b) Cada lote oriundo de desmembramento de terreno;
- c) Cada terreno decorrente de loteamento;
- d) Cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária;
- e) Prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.