

**INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF Nº 474, de 03.12.2004**  
**(DOU de 06.12.2004)**

*Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias instituído pela Lei nº 10.931, de 2004.*

**O SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL**, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto nas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, resolve:

Art. 1º - regime especial de tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 agosto de 2004, tem caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

§ 1º - Para efeito do disposto no caput, considera-se:

I - incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas; e

II - incorporação imobiliária, a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

§ 2º - Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

§ 3º - Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 2º - A opção pelo RET de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária; e

II - entrega do termo de opção pelo RET na unidade competente da Secretaria da Receita Federal (SRF).

§ 1º - O termo de opção de que trata o inciso II deverá ser entregue na unidade da SRF a que estiver jurisdicionada a matriz da pessoa jurídica incorporadora, mesmo quando a incorporação, objeto de opção pelo RET, estiver localizada fora da jurisdição dessa unidade da SRF.

§ 2º - Para efeito do disposto no § 1º, o termo de opção pelo RET deverá estar acompanhado do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - Para fins do disposto neste artigo, fica aprovado o formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único desta Instrução Normativa, que será disponibilizado na Internet, no endereço <[www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)>.

Art. 3º - O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeita ao RET, bem assim os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas recebidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único - O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º - Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 7% (sete por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - IRPJ;

II - CSLL;

III - Contribuição para o PIS/PASEP; e

IV - COFINS.

§ 1º - Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal o total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação, bem assim as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessa operação.

§ 2º - Do total das receitas recebidas, de que trata o § 1º, poderão ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos.

§ 3º - Observado o disposto no art. 10, do valor do IRPJ e das contribuições a pagar pela incorporadora, relativo a cada incorporação submetida ao RET, em cada período de apuração, poderá ser deduzido, por tributo ou contribuição, o valor do IRPJ e das contribuições pagos na forma do caput.

§ 4º - O disposto no § 3º aplica-se, também, na hipótese de pagamento de IRPJ e CSLL por estimativa e no ajuste anual, podendo a incorporadora, nesse caso, deduzir os valores do IRPJ e da CSLL pagos na forma do caput dos valores a pagar de IRPJ e CSLL apurados em relação a cada incorporação submetida ao RET.

§ 5º - A parcela do IRPJ e das contribuições, pagos na forma do caput, que não puder ser deduzida em cada período de apuração, nos termos do § 3º, ou no ajuste anual nos termos do § 4º, será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição, a ressarcimento ou a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 6º - A opção pelo RET obriga o contribuinte a fazer o recolhimento do IRPJ e das contribuições, na forma do caput, a partir do mês da opção.

Art. 5º - No caso de opção pelo RET no segundo ou terceiro mês do trimestre, estando a incorporadora sujeita ao regime de tributação pelo lucro real trimestral, pelo lucro presumido ou pelo lucro arbitrado, o valor do IRPJ e da CSLL da incorporação que poderá ser deduzido do IRPJ e da CSLL devidos pela incorporadora no trimestre, em relação a cada incorporação objeto de opção pelo RET, será calculado mediante os seguintes procedimentos:

I - apurar a relação percentual entre o total das receitas recebidas, a partir do mês da opção, com a venda de unidades imobiliárias da incorporação objeto de opção pelo RET, bem assim das receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessa operação, e o total das receitas recebidas no trimestre pela incorporadora, em relação a cada incorporação objeto de opção pelo RET; e

II - aplicar o percentual encontrado no inciso I sobre o IRPJ e a CSLL apurados pela incorporadora no trimestre, em relação a cada incorporação objeto de opção pelo RET.

§ 1º - A parcela do IRPJ e da CSLL pagos pelo RET no segundo e/ou terceiro meses do trimestre, que não puder ser deduzida do valor encontrado na forma do inciso II, será considerada definitiva, não gerando em qualquer hipótese direito a restituição, a ressarcimento ou a compensação com o devido pela incorporadora, ou com outros tributos da própria incorporação objeto de opção pelo RET, em outros períodos de apuração.

§ 2º - O disposto neste artigo aplica-se, também, no caso de a incorporadora estar sujeita ao regime de apuração do IRPJ e da CSLL pelo lucro real anual e optar pelo RET a partir do segundo mês do ano-calendário, devendo-se para tanto observar os seguintes procedimentos:

I - apurar a relação percentual entre o total das receitas recebidas, a partir do mês da opção, com a venda de unidades imobiliárias da incorporação objeto de opção pelo RET, bem assim as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessa operação, e o total das receitas recebidas no ano-calendário pela incorporadora, em relação a cada incorporação objeto de opção pelo RET; e

II - aplicar o percentual encontrado no inciso I sobre o IRPJ e a CSLL apurados pela incorporadora no ano-calendário, em relação a cada incorporação objeto de opção pelo RET.

Art. 6º - Para fins de repartição de receita tributária e do disposto nos §§ 3º e 4º do art. 4º, do percentual de 7% (sete

por cento) de que trata o caput do art. 4º será considerado:

I - 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) como IRPJ;

II - 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) como CSLL;

III - 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/PASEP; e

IV - 3% (três por cento) como COFINS.

Parágrafo único - O valor a ser deduzido, correspondente ao IRPJ e a cada espécie de contribuição, será determinado pelo próprio incorporador mediante a aplicação da alíquota respectiva sobre a total das receitas de que trata o § 1º do art. 4º.

Art. 7º - O pagamento unificado do IRPJ e das contribuições, na forma do art. 4º, deverá ser efetuado até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas.

§ 1º - Para fins do disposto no caput, a incorporadora deverá utilizar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) o código de arrecadação 4095 e o número específico de inscrição da incorporação objeto de opção pelo RET no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

§ 2º - Para efeito do disposto no § 1º, a incorporadora deverá inscrever no CNPJ cada uma das incorporações objeto de opção pelo RET.

§ 3º - No caso de o décimo dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas recair em dia considerado não-útil, o pagamento de que trata o caput deverá ser feito no primeiro dia útil subsequente.

Art. 8º - No caso de a pessoa jurídica estar amparada pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nas hipóteses a que se referem os incisos II, IV e V do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou por sentença judicial transitada em julgado, determinando a suspensão do pagamento do IRPJ ou de qualquer das contribuições referidas nesta Instrução Normativa, a incorporadora deverá calcular, individualmente, os valores do IRPJ e das contribuições considerados devidos pela incorporação sujeita ao RET, aplicando as alíquotas correspondentes, relacionadas nos incisos do art. 6º, e efetuar o recolhimento em DARF distintos para cada um deles, utilizando os seguintes códigos de arrecadação:

I - 4112 - no caso de IRPJ;

II - 4153 - no caso de CSLL;

III - 4138 - no caso de Contribuição para o PIS/PASEP; e

IV - 4166 - no caso de COFINS.

Art. 9º - Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 10 - O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

§ 1º - A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

§ 2º - Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção pelo RET, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetuada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.

Art. 11 - 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 do incorporador, perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem assim os efeitos do regime de afetação instituídos pela Lei nº 10.931, de 2004.

Parágrafo único - Para fins do disposto no caput, as obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano da deliberação pela continuação da obra, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 12 - O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 13 - Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

**Jorge Antonio Deher Rachid**