

A Receita Federal publicou solução de consulta que pode impactar positivamente o setor imobiliário. O órgão entendeu que as vendas de lotes, quando vinculadas à construção de casas, podem ser beneficiadas por um regime especial de impostos aplicado às incorporações imobiliárias. Mas apenas a partir do dia 28 de junho de 2022. Trata-se do Regime Especial de Tributação (RET), que é um benefício muito vantajoso para as construtoras. Com base nele, as receitas do empreendimento são tributadas com alíquota única de 4%. Em bases normais, o Imposto de Renda (IRPJ) e a CSLL são recolhidos a 34%. O PIS e a Cofins a 9,25% se a empresa estiver no regime não cumulativo ou a 3,65%, no cumulativo.

A posição consta na Solução de Consulta nº 24, publicada no dia 1º de fevereiro pela Coordenação-Geral de Tributação (Cosit), que orienta os fiscais do país. O órgão estabelece o corte de 28 de junho para início do benefício porque, nessa data, foi publicada a Lei nº 14.382, que alterou a Lei nº 4.591, de 1964, sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Com a mudança, passou-se a caracterizar como incorporação imobiliária a atividade de venda de imóveis decorrentes de parcelamento ou loteamento, promovida por incorporadores ou loteadores, e quando vinculada à construção de casas - isoladas ou geminadas. Advogados afirmam que a interpretação do mercado era de que, com a alteração da lei, o Regime Especial de Tributação seria aplicável às receitas geradas com a venda de loteamentos. Agora, a Cosit confirmou esse entendimento.

“A solução de consulta traz segurança jurídica ao setor imobiliário, pois vincula os auditores fiscais federais e ratifica a interpretação do mercado posterior à publicação da Lei nº 14.382/22, de que o RET pode ser aplicado aos loteamentos voltados à futura construção de casas”, afirma a tributarista Thaís Shingai, do escritório Mannrich e Vasconcelos Advogados. Segundo o advogado Daniel Gomes, do escritório S2GDC, especializado em negócios imobiliários, esse tipo de loteamento é muito comum e há empresas dedicadas atualmente exclusivamente a esse tipo de empreendimento. “Mas estavam em um limbo jurídico. Se havia alguma dúvida sobre a possibilidade do empreendedor tributar as receitas de venda pelo RET ela não existe mais”, diz. Na resposta à consulta, a Receita deixa claro seu posicionamento de que antes do dia 28 de junho de 2022 o benefício tributário não era válido a loteamentos, ainda que contratualmente vinculado à opção de construção de casas. Aponta ainda que o contribuinte, para fins de adesão ao RAT, deve cumprir alguns requisitos, como a vinculação da atividade de venda de lotes à construção de casas isoladas ou geminadas. No caso concreto analisado na consulta, o Fisco decidiu que o contribuinte não faria jus ao benefício. Entendeu que a empresa fornece aos clientes apenas um projeto de construção de casas - que foi aprovado pela prefeitura municipal -, mas que a efetiva obra dos imóveis é opcional e não obrigatória para a construtora.

“Consequentemente, é forçoso concluir que, mesmo no regime de incorporações imobiliárias vigente a partir da publicação da Lei nº 14.382, de 2022, o RET não se aplica ao empreendimento em questão”, afirma a Receita Federal. Advogados consultados pelo Valor apontam, no entanto, que, pela leitura do relatório da consulta, o contribuinte que fez o questionamento ao Fisco trabalha com um tipo diferente de empreendimento, que não o loteamento puro e simples - que gerava dúvida sobre a aplicação do RET. No relatório, a empresa descreve que atua na modalidade de

condomínios de lotes com a construção das áreas comuns e privativas (as residências) para venda.

Juridicamente, explicam advogados, o condomínio de casas é diferente do loteamento puro, em que a área loteada continua pública e, portanto, não pode haver restrição de acesso às ruas. “O condomínio de lotes é uma estrutura parecida com o condomínio edilício. É a versão horizontal dele. Sempre entendemos aplicável o RET nesse situação”, explica Thaís.