

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 07/03/2024 | Edição: 46 | Seção: 1 | Página: 30

Órgão: Ministério da Fazenda/Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 2.179, DE 5 DE MARÇO DE 2024

Dispõe sobre os regimes especiais de tributação e pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias e às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito dos Programas Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e Casa Verde e Amarela.

O SECRETÁRIO ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 350 do Regimento Interno da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria ME nº 284, de 27 de julho de 2020, e tendo em vista o disposto nos artigos 28, 31-A a 31-F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nos arts. 1º a 11-A da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e nos arts. 2º e 2º-A da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina o regime especial de tributação aplicável:

I - às incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação de que tratam os arts. 1º a 11-A da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;

II - às construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, destinados a famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, nos termos dos §§ 8º e 9º do art. 4º da Lei nº 10.931, de 2004; e

III - às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito dos Programas Minha Casa, Minha Vida - PMCMV de que trata a Lei nº 11.977, de 2009, e Casa Verde e Amarela de que tratam os arts. 2º e 2º-A da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

CAPÍTULO II

DO REGIME ESPECIAL APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Seção I

Das Definições

Art. 2º O Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias - RET-Incorporação, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, tem caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

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

I - incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não execute a construção, firme compromisso de fazê-lo ou realize a venda de frações ideais de terreno com o objetivo de vincular 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, sempre que iniciarem a alienação das unidades antes da conclusão das obras, aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratam a construção de edifícios que se destinam a constituição em condomínio.

§ 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, hipótese em que o alienante responderá como incorporador.

§ 4º A Sociedade em Conta de Participação - SCP que contiver, em seu patrimônio especial, incorporação que atenda aos requisitos desta Instrução Normativa poderá sujeitar-se ao RET-Incorporação relativamente a essa incorporação. (Solução de Consulta Cosit nº 56, de 25 de fevereiro de 2019)

§ 5º O sócio ostensivo da SCP que contiver em seu patrimônio especial incorporação sujeita ao RET-Incorporação deverá cumprir as formalidades relativas ao regime e responder em nome da SCP para todos os fins. (Solução de Consulta Cosit nº 56, de 25 de fevereiro de 2019)

Art. 3º A partir de 27 de dezembro de 2019, o RET-Incorporação 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. (Solução de Consulta Cosit nº 28, de 14 de julho de 2022)

Parágrafo único. Até 27 de dezembro de 2019, não se sujeitaram ao RET-Incorporação as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação. (Solução de Consulta Cosit nº 28, de 14 de julho de 2022)

Art. 4º Para fins de aplicação do RET-Incorporação, a partir de 28 de junho de 2022, o parcelamento do solo mediante loteamento caracteriza a incorporação imobiliária, desde que (Solução de Consulta Cosit nº 24, de 20 de janeiro de 2023):

I - sejam atendidos os demais requisitos desta Instrução Normativa; e

II - a atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento esteja vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Não se enquadram na hipótese prevista no caput os parcelamentos anteriores a 28 de junho de 2022, mesmo que contratualmente vinculados à opção de construção de unidades habitacionais, segundo projetos previamente aprovados pelo órgão competente. (Solução de Consulta Cosit nº 24, de 20 de janeiro de 2023)

Seção II

Da Opção

Art. 5º A opção pelo RET-Incorporação de que trata este Capítulo, observadas as demais disposições previstas em lei, fica condicionada:

I - à afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos artigos 31-A a 31 -E da Lei nº 4.591, de 1964;

II - à adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico - DTE;

III - à regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN;

IV - à regularidade quanto ao recolhimento ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;

V - à inexistência de créditos não quitados de órgãos e entidades federais, nos termos do inciso II do caput do art. 6º da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002;

VI - à inexistência de sentenças condenatórias decorrentes de ações de improbidade administrativa proposta contra o sócio majoritário ou administrador com base na Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992;



VII - à inexistência de sanções penais e administrativas derivadas de conduta e atividades lesivas ao meio ambiente, aplicadas contra sócio majoritário ou administrador com base na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e

VIII - à apresentação do Requerimento de Opção ao Regime Especial.

Art. 6º A opção pelo regime de que trata este Capítulo será requerida pela Internet, por meio de serviço digital disponibilizado no site da RFB.

§ 1º No ato do requerimento, a pessoa jurídica, por intermédio do seu representante legal, prestará as informações que lhe forem solicitadas e declarará, sob as penas da lei, que não há contra si, ou contra seus sócios majoritários ou administradores, impedimentos legais à obtenção de benefícios fiscais.

§ 2º Deverá ser anexada ao requerimento cópia digitalizada da certidão de ônus fornecida pelo cartório de registro de imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, da qual deve constar a cadeia dominial do imóvel, o registro da incorporação e a averbação do termo de afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E, 32 e 33 da Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 7º A prestação de informação ou declaração falsa ou a apresentação de documento adulterado ou que contenha declaração ou informação falsa ou diversa da que devia constar, com o fim de obter o RET de que trata esta Instrução Normativa, sujeitará a pessoa jurídica ao pagamento dos tributos que deixaram de ser pagos, acrescidos dos encargos previstos na legislação, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Art. 8º A habilitação da incorporação imobiliária ao RET-Incorporação na forma estabelecida pelo art. 5º será declarada por meio de Ato Declaratório Executivo emitido pelo Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil após a realização, de ofício, da inscrição da incorporação no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação", com fundamento no disposto no art. 27 e no inciso XIV do Anexo I da Instrução Normativa da RFB nº 2.119, de 6 de dezembro de 2022.

Art. 9º A inobservância do disposto neste Capítulo implicará o indeferimento do requerimento de habilitação ao RET-Incorporação por meio de despacho decisório proferido por Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil.

§ 1º É facultado ao requerente apresentar recurso contra a decisão de indeferimento a que se refere o caput, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da ciência da decisão recorrida, dirigido ao Auditor-Fiscal que proferiu a decisão, o qual, se não a reconsiderar, encaminhará o recurso ao titular da unidade no prazo de 5 (cinco) dias.

§ 2º O recurso a que se refere o § 1º, que obedecerá ao rito previsto nos arts. 56 e 57 da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, será apresentado por meio de serviço digital disponibilizado no site da RFB na Internet.

§ 3º A decisão proferida no âmbito do recurso a que se refere o § 2º será definitiva em âmbito administrativo.

Art. 10. O Ato Declaratório Executivo e o despacho decisório a que se referem, respectivamente, os arts. 8º e 9º e a decisão a que se refere o § 3º do art. 9º serão disponibilizados por meio do serviço digital disponibilizado no site da RFB na Internet.

Art. 11. O procedimento de habilitação previsto nos arts. 8º a 10 será disponibilizado ao contribuinte a partir de 1º de julho de 2024.

§ 1º Até o prazo estabelecido no caput, a opção pela aplicação do RET-Incorporação será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - protocolo de processo por meio do Portal e-CAC;

II - inscrição prévia de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação"; e

III - atendimento aos incisos I ao VIII do caput do art. 5º.



§ 2º Após o prazo estabelecido no caput, os processos protocolados de acordo com o § 1º, ainda em tramitação, poderão ser substituídos por novo requerimento nos moldes deste Capítulo, hipótese em que o processo anterior será arquivado.

Seção III

Da Aplicação do Regime

Art. 12. O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeita ao RET-Incorporação e os demais bens e direitos a ela vinculados não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins, exceto as calculadas na forma prevista no art. 13 sobre as receitas recebidas no âmbito da respectiva incorporação.

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

Art. 13. Para cada incorporação submetida ao RET-Incorporação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, que corresponderá ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/Pasep e 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 submetida ao RET-Incorporação e as receitas financeiras e de variações monetárias decorrentes dessa operação.

§ 2º Poderão ser deduzidos da receita mensal apurada na forma prevista no § 1º os valores relativos a vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais concedidos.

§ 3º Os valores relativos a vendas canceladas e devoluções de vendas cujo montante superar o total das receitas dos respectivos períodos de apuração podem ser deduzidos da base de cálculo do RET-Incorporação a partir do mês em que seja reconhecido o cancelamento ou a devolução sem impedimento para seu uso em períodos subsequentes. (Solução de Consulta Cosit nº 150, de 7 de maio de 2019)

§ 4º A partir do mês em que for deferida a opção pelo RET relativo à incorporação imobiliária, a pessoa jurídica optante fica obrigada ao recolhimento dos tributos devidos na forma estabelecida no caput.

§ 5º As demais receitas recebidas pela incorporadora, relativas a atividades da incorporação submetida ao RET-Incorporação, serão tributadas na incorporadora.

§ 6º O disposto no § 5º aplica-se inclusive a receitas decorrentes da aplicação de recursos da incorporação no mercado financeiro.

§ 7º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma prevista no caput não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 14. O pagamento dos tributos a que se refere o caput do art. 13 será considerado definitivo e não gerará direito, em qualquer hipótese, à restituição ou compensação em caso de apuração posterior de indébitos pela incorporadora.

§ 1º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação, sujeitos à tributação na forma do caput do art. 13, não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do IRPJ, da CSLL, da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins devidos pela incorporadora em decorrência das demais atividades empresariais por ela exercidas, inclusive incorporações não afetadas.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, os custos e despesas indiretos pagos no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

Art. 15. Para fins de repartição de receita tributária de que trata o caput do art. 13, serão considerados os seguintes percentuais por tributo:

I - 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento), para a Cofins;



II - 0,37% (trinta e sete centésimos por cento), para a Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento), para o IRPJ; e

IV - 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento), para a CSLL.

Art. 16. O pagamento unificado dos tributos incidentes sobre a incorporação de que trata o caput do art. 13 deverá ser efetuado até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento das receitas.

§ 1º Para fins do disposto no caput, a incorporadora deverá informar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - Darf:

I - no campo CNPJ: o número específico de inscrição da incorporação objeto da opção; e

II - no campo Código de Receita: o código 4095.

§ 2º Caso o dia do vencimento previsto no caput recaia em dia não útil, o pagamento deverá ser efetuado até o 1º (primeiro) dia útil subsequente.

Art. 17. A incorporadora deverá calcular individualmente os valores devidos de IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/Pasep e Cofins, previstos no caput do art. 13, aplicando-se as alíquotas relacionadas no art. 15, caso a pessoa jurídica esteja amparada por suspensão da exigibilidade do crédito tributário:

I - prevista nos incisos II, IV ou V do caput do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional - CTN; ou

II - determinada por sentença judicial transitada em julgado, que conceda a suspensão do pagamento dos tributos mencionados no caput.

Parágrafo único. Para fins de pagamento dos valores devidos, a incorporadora deverá efetuar o recolhimento em Darf distintos, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

I - 4112, para o IRPJ;

II - 4153, para a CSLL;

III - 4138, para a Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - 4166, para a Cofins.

Art. 18. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET-Incorporação.

§ 1º A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET-Incorporação 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 no RET-Incorporação, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.

Art. 19. Caso não seja efetuado 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, perderá eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos pela Lei nº 10.931, de 2004.

Parágrafo único. As obrigações tributárias previdenciárias e trabalhistas referidas no caput deverão ser pagas pelos adquirentes em até 1 (um) ano da deliberação pela continuação da obra, ou até a data da concessão do habite-se, caso esta ocorra em prazo inferior.

Art. 20. 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.

CAPÍTULO III



DO REGIME ESPECIAL APLICÁVEL às construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV destinados a famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1

Art. 21. Para as incorporações de imóveis residenciais de que trata o Capítulo II e que sejam consideradas de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o art. 13 será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

Art. 22. As empresas construtoras que atuam na construção de imóveis residenciais e que sejam consideradas de interesse social podem optar pelo pagamento unificado do IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/Pasep e Cofins, mediante aplicação do percentual de 1% (um por cento) sobre a receita mensal auferida pelo contrato de construção.

Art. 23. Para efeito do disposto neste Capítulo, consideram-se construção ou incorporação de imóveis residenciais de interesse social aqueles destinados a famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independentemente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

§ 1º A existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição desses regimes especiais de tributação.

§ 2º A comprovação da renda prevista no caput será verificada no momento da celebração do contrato de venda da respectiva unidade, por meio de documento emitido pelo agente financeiro para análise da capacidade crédito ou documento equivalente, não possuindo efeitos a alteração na renda familiar após essa data para fins do disposto neste Capítulo.

Art. 24. O disposto neste Capítulo é aplicável às receitas recebidas pela incorporadora ou auferidas pela empresa construtora a partir da data da efetivação do requerimento, o qual deverá ser efetuado pela internet, por meio de serviço digital disponibilizado no site da RFB.

Parágrafo único. Estão abrangidas pelos regimes de que tratam o caput as receitas das incorporações e das construções de imóveis residenciais cujas vendas já tenham sido realizadas, desde que seja observada a condição prevista no art. 23.

Art. 25. Para fins de repartição da receita tributária decorrente do disposto neste Capítulo, serão considerados os seguintes percentuais por tributo:

- I - 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento), para a Cofins;
- II - 0,09% (nove centésimos por cento), para a Contribuição para o PIS/Pasep;
- III - 0,31% (trinta e um centésimos por cento), para o IRPJ; e
- IV - 0,16% (dezesseis centésimos por cento) para a CSLL.

Art. 26. Para fins do disposto neste Capítulo, a incorporadora ou a construtora de imóveis residenciais de interesse social deverá informar no Darf:

- I - no campo CNPJ: o número específico de inscrição da incorporação ou da construção objeto da opção; e
- II - no campo Código de Receita: o código 1068.

Art. 27. O pagamento unificado de que trata este Capítulo deverá ser efetuado até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento das receitas.

Parágrafo único. Caso o dia do vencimento previsto no caput recaia em dia não útil, o pagamento deverá ser efetuado até o 1º (primeiro) dia útil subsequente.

Art. 28. Aplica-se à opção pelo regime especial de tributação a que se refere o caput do:

- I - art. 21, o disposto nos incisos I a VIII do caput do art. 5º; e
- II - art. 22, o disposto nos incisos II a VIII do caput do art. 5º.

CAPÍTULO IV

DO REGIME ESPECIAL APLICÁVEL ÀS CONSTRUÇÕES NOS ÂMBITOS DO Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e do programa casa verde e amarela



Art. 29. As empresas construtoras que atuam na construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV de que trata a Lei nº 11.977, de 2009, ou do Programa Casa Verde e Amarela de que trata a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, podem optar pelo pagamento unificado do IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/Pasep e Cofins, mediante aplicação dos seguintes percentuais sobre a receita mensal auferida pelo contrato de construção:

I - 1% (um por cento) até a extinção do respectivo contrato celebrado e, no caso de comercialização da unidade, até a quitação plena do preço do imóvel, caso tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas a partir de 31 de março de 2009 e até 31 de dezembro de 2018 para construção de unidades habitacionais no valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais); ou

II - 4% (quatro por cento) até o recebimento integral do valor do respectivo contrato, caso tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2020 para construção de unidades habitacionais no valor de até R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais).

§ 1º O valor das unidades habitacionais considerado para fins do caput é o valor comercial da unidade habitacional, entendido como o valor de comercialização da unidade ao adquirente final. (Solução de Consulta Cosit nº 34, de 29 de agosto de 2022)

§ 2º Para os contratos de construção firmados e com as obras iniciadas em 2019, a opção pelo RET de que trata o inciso II do caput poderá ser realizada a qualquer tempo e abrange somente as receitas auferidas após a opção pelo regime e a partir de 1º de janeiro de 2020. (Solução de Consulta Cosit nº 34, de 29 de agosto de 2022)

Art. 30. A opção ao Regime de que trata esse Capítulo será concedida ao requerente que atenda aos seguintes requisitos:

I - ao cumprimento do disposto nos incisos II a VII do caput do art. 5º;

II - à apresentação do Requerimento ao Regime, observadas as demais disposições previstas em lei; e

III - ao primeiro pagamento mensal unificado.

Art. 31. Para fins do disposto no caput do art. 29, considera-se receita mensal o total das receitas auferidas pela pessoa jurídica construtora na venda de unidades imobiliárias que compõem a construção e as receitas financeiras e de variações monetárias decorrentes dessa operação.

§ 1º As receitas, custos e despesas próprios da construção sujeitos à tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do IRPJ e das contribuições de que trata o caput devidos pela construtora pela realização de suas demais atividades empresariais, inclusive obras não sujeitas ao Regime Especial.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, os custos e despesas indiretos pagos pela construtora no mês serão apropriados a cada obra na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da obra, em relação ao custo direto total da construtora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as obras e o de outras atividades exercidas pela construtora.

§ 3º Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 1% (um por cento) a que se refere o inciso I do caput do art. 29 será considerado:

I - 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento), para a Cofins;

II - 0,09% (nove centésimos por cento), para a Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 0,31% (trinta e um centésimos por cento), para o IRPJ; e

IV - 0,16% (dezesseis centésimos por cento) para a CSLL.

§ 4º Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 4% (quatro por cento) a que se refere o inciso II do caput do art. 29 será considerado:

I - 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento), para a Cofins;

II - 0,37% (trinta e sete centésimos por cento), para a contribuição para o PIS/Pasep;

III - 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento), para o IRPJ; e

IV - 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento), para a CSLL.



§ 5º As demais receitas auferidas pela construtora serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

§ 6º Caso a empresa construa unidades habitacionais para vendê-las prontas, o pagamento unificado de tributos a que se refere o art. 29 será aplicado à receita mensal auferida pelo contrato de alienação, observado o disposto nos arts. 29 a 31.

§ 7º Para os fins do regime de pagamento unificado de tributos sobre a receita mensal auferida pelo contrato de construção de que trata o art. 29, o Programa Casa Verde e Amarela, na forma de sua legislação federal específica, é sucessor do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Art. 32. O pagamento unificado de que trata o art. 29 deverá ser efetuado até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente aquele em que houver sido auferida a receita, mediante Darf com código de arrecadação 1068.

§ 1º Se o dia do vencimento previsto no caput recair em dia considerado não útil, o pagamento deverá ser efetuado até o 1º (primeiro) dia útil subsequente.

§ 2º O pagamento efetuado na forma estabelecida por este artigo será considerado definitivo e não gerará, em qualquer hipótese, direito à restituição ou compensação em caso de apuração posterior de indébitos pela pessoa jurídica construtora.

Art. 33. A empresa construtora deverá calcular individualmente os valores devidos de IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/Pasep e Cofins, previstos no inciso I ou no inciso II do art. 29, aplicando-se as alíquotas relacionadas no § 3º ou no § 4º do art. 31, conforme o caso, na hipótese de a pessoa jurídica estar amparada por suspensão da exigibilidade do crédito tributário:

I - prevista nos incisos II, IV ou V do caput do art. 151 da Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional - CTN; ou

II - determinada por sentença judicial transitada em julgado, que conceda a suspensão do pagamento dos tributos mencionados no caput.

Parágrafo único. Para fins de pagamento dos valores devidos, a empresa construtora deverá efetuar o recolhimento em Darf distintos, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

I - 4112, para o IRPJ;

II - 4153, para a CSLL;

III - 4138, para a Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - 4166, para a Cofins.

Art. 34. A construtora deverá manter escrituração contábil destacada para cada construção, a fim de possibilitar a identificação das receitas, custos e despesas relativos a cada construção sujeita ao pagamento unificado.

CAPÍTULO V

DA INCORPORADORA OU CONSTRUTORA SUJEITA À TRIBUTAÇÃO COM BASE NO LUCRO PRESUMIDO

Art. 35. Para fins de tributação no âmbito do RET aplicável, nos termos dos Capítulos II a IV, a incorporadora ou a empresa construtora sujeita à tributação com base no lucro presumido deverá manter registro destacado para a identificação da receita mensal recebida ou auferida, conforme o caso, relativa a cada:

I - incorporação imobiliária objeto de patrimônio de afetação, observado o disposto no Capítulo II; ou

II - construção de unidades habitacionais contratada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV ou no Programa Casa Verde e Amarela, observado o disposto nos Capítulos III e IV, no que couber.

Parágrafo único. As receitas próprias decorrentes das hipóteses previstas no caput não deverão ser computadas na apuração das bases de cálculo do IRPJ, da CSLL, da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins devidos pela incorporadora ou pela empresa construtora em decorrências das demais atividades



empresariais por ela exercidas.

CAPÍTULO VI

DA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 36. A incorporadora deverá solicitar a baixa da inscrição no CNPJ da incorporação, nos termos do art. 24 da Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 2022, caso haja extinção do patrimônio de afetação decorrente:

I - do perecimento dos direitos de crédito ou das obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação; ou

II - da revogação em razão da denúncia da incorporação, na forma prevista no artigo 31-E da Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 37. A documentação relativa à utilização dos incentivos de que trata esta Instrução Normativa deverá ser mantida em boa guarda até que estejam prescritas eventuais ações que lhes sejam pertinentes.

Art. 38. A incorporadora e a construtora deverão atender aos requisitos estabelecidos nesta Instrução Normativa, conforme o RET aplicável, durante todo o tempo de fruição do benefício fiscal, sob pena de cancelamento do benefício para as unidades ainda não comercializadas, além de outras penalidades previstas na legislação.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. Fica revogada a Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013.

Art. 40. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União, produzindo efeitos:

I - a partir de 1º de julho de 2024, para os arts. 8º a 10; e

II - imediatamente, para os demais dispositivos.

ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS



Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.