
Taxa de condomínio não pode ser aumentada por causa de lei

A imprensa divulgou afirmação de um empresário do ramo imobiliário, segundo a qual as despesas de condomínio deveriam sofrer um aumento de cerca de 5% por causa da nova sistemática de cobrança da Cofins — Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social, que entrou em vigor em fevereiro. Também teria dito o mesmo empresário que uma empresa de manutenção de elevadores vai aumentar o preço de seus serviços em cerca de 4,5% por causa da nova lei.

Parece que está havendo uma ligeira confusão na interpretação da lei 10.833, que manda aplicar à Cofins a sistemática da não cumulatividade. A lei, sob vários aspectos, apresenta defeitos em sua redação, o que não chega a ser novidade.

Mas a atenta leitura do artigo 30 e demais dispositivos desse novo diploma legal, demonstra que não há qualquer razão para aumento de despesas de condomínio por sua causa.

Os condomínios não são pessoas jurídicas para efeitos tributários, muito embora possuam inscrição no CNPJ – Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda. Tal inscrição não os transforma em pessoas jurídicas, mas serve apenas para efeitos de controle e para possibilitar a retenção dos tributos incidentes na “fonte”, quando são feitos, por exemplo, os pagamentos dos salários de zelador, porteiros, etc.

O que a nova lei cria – e o faz de forma que entendemos inadequada – é a obrigação para os condomínios promoverem a “retenção na fonte” de 4,65% , a título de Cofins, CSSL (Contribuição Social sobre o Lucro) e PIS, nas alíquotas, respectivamente, de 3% , 1% e 0,65%. Tal retenção será feita em relação a pagamentos feitos a pessoas jurídicas que lhes prestarem determinados serviços, inclusive os de manutenção, limpeza, conservação, etc.

Esse encargo de 4,65% não é do condomínio, mas de seus fornecedores. Se o fornecedor for optante pelo “Simples”, não sofrerá a retenção.

Ora, se um fornecedor de serviços ao condomínio pretender aumentar a fatura por causa da retenção, apenas estará confessando que sonegava aqueles tributos. Deve ser denunciado à Receita Federal, para responder por isso.

A tal empresa de conservação de elevadores, que passa a sofrer a retenção feita pelo condomínio, simplesmente irá compensar essa retenção com aqueles tributos que deveria recolher. Não vai sofrer nenhuma nova tributação, não tendo, pois, qualquer motivo para pretender aumentar suas faturas.

As administradoras de condomínio só passarão a sofrer o aumento de alíquota de 3% para 7,6% da Cofins, se pagarem o imposto de renda pelo lucro real. Pelo que sabemos, a esmagadora maioria dessas empresas é optante pelo lucro presumido, não sofrendo, pois, o aumento. E mesmo que seja optante pelo lucro real, poderá creditar-se da Cofins sobre os serviços que tomar de terceiros, bem como de energia elétrica, aluguéis, despesas financeiras, etc., de forma que, se sofrer algum aumento real, isso vai ser bem menos do que os supostos 5%.

Pelo que se pode concluir, algumas empresas de prestação de serviços, — como a tal empresa de elevadores — parece que resolveram aproveitar-se da confusão legal para tentar obter lucros indevidos à custa de seus clientes, os condomínios. Não podemos aceitar isso e, se for o caso, o melhor é mudar de fornecedor. Da mesma forma, as administradoras de imóveis que tentarem enganar seus clientes com cálculos precipitados, devem ser substituídas.

Já basta sermos vítimas da fúria insaciável do Fisco. Não podemos nos tornar vítimas, também, dos que se imaginam muito “espertos”, desejando transferir aumentos de tributos que não sofreram. Nesse caso, a solução é uma auditoria bem feita nessas contas, cujas planilhas de custo devem ser abertas.

Date Created

05/02/2004