



Hugo Sellmer: Receita explica tributação em incorporação imobiliária

Muito embora o Patrimônio de Afetação não seja uma inovação legislativa recente, sua constituição nasceu no ano de 2004 após uma crise no setor imobiliário no Brasil, muitas construtoras e incorporadoras ainda não fazem uso desse instituto, ou por desconhecimento dos benefícios econômicos que lhe possam proporcionar ou por alguns requisitos impostos ao seu uso.

Fato é que, junto com o Patrimônio de Afetação que consiste em gravar o empreendimento imobiliário e segregá-lo integralmente do restante do Patrimônio da Incorporadora, existe um benefício fiscal através de recolhimento unificado de impostos a uma alíquota única, o qual podemos considerar um dos mais interessantes benefícios existentes hoje na legislação tributária brasileira.

Esse benefício fiscal foi consolidado em 2013, com a Lei 12.844 que fixou a alíquota de 4% sobre o valor da receita bruta auferida em decorrência da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos optantes sujeitos ao Patrimônio de Afetação e consequentemente pelo Regime Especial de Tributação. Essa alíquota única abarca todos os tributos federais incidentes (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS). A sua aplicação implica em uma economia tributária de, no mínimo, 2,73% sobre a receita bruta auferida.

Uma das principais dúvidas em relação à constituição do Patrimônio de Afetação e a consequente opção pelo Regime Especial de Tributação diz respeito ao momento adequado para se realizar esse enquadramento, uma vez que a legislação é omissa nesse quesito. A opção deveria ser realizada no início do empreendimento ou poderia ser realizada a qualquer tempo? Existiria a possibilidade de qualquer questionamento por parte da Receita Federal do Brasil caso essa opção fosse realizada somente na fase final de construção?

Através da Solução de Consulta 214 de 21 de julho de 2014 a Receita Federal se pronunciou entendendo que a opção pelo RET pode ser manifestada pelo contribuinte a qualquer tempo enquanto perdurarem valores a receber decorrentes das vendas das unidades imobiliárias do empreendimento objeto da opção pelo RET. Portanto, de outra forma não poderia ser, uma vez que o benefício só tem sentido enquanto as receitas forem sendo auferidas, momento em que serão tributadas.

Em que pese outras peculiaridades do Patrimônio de Afetação, como a impossibilidade de utilização de recursos financeiros advindos do empreendimento afetado para outros empreendimentos do incorporador, não há como se negar que o instituto representa uma grande vantagem econômica, o que pode vir a ser um grande diferencial num mercado cada vez mais acirrado.

Date Created

13/09/2014