



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10140.723013/2012-51
ACÓRDÃO	1202-002.101 – 1ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	19 de setembro de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	COCIL CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO - EIRELI
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2009

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS – RET. CONSTRUTORA CONTRATADA. OPÇÃO.

A empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, está autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção, desde que o contrato seja para construção de unidades habitacionais de valor comercial de até o valor estabelecido pelo art. 2º da Lei nº 12.204, de 2009, devendo ser atendidas todas as exigências previstas na Seção II da IN RFB nº 934, de 2009.

ACÓRDÃO

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso Voluntário.

Assinado Digitalmente

André Luis Ulrich Pinto – Relator

Assinado Digitalmente

Leonardo de Andrade Couto – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Andre Luis Ulrich Pinto, Fellipe Honorio Rodrigues da Costa, Jose Andre Wanderley Dantas de Oliveira, Liana Carine Fernandes de Queiroz, Mauricio Novaes Ferreira, Leonardo de Andrade Couto(Presidente).

RELATÓRIO

Em procedimento de Fiscalização instaurado a partir da análise das declarações DACON e DIPJ da ora Recorrente relativas ao ano-calendário de 2009, com o objetivo de verificar a conformidade entre os valores declarados e os efetivamente recolhidos ou informados em DCTF, a Recorrente informou ser optante do Regime Especial de Tributação Aplicável às Incorporações Imobiliárias – RET.

Consta, ainda, que a Recorrente retificou a sua DCTF após o início do procedimento de fiscalização, declarando a totalidade dos tributos devidos e não recolhidos. Dessa forma, a Recorrente foi autuada pela infração de apuração incorreta, insuficiência de recolhimento ou declaração de IRPJ e Falta ou insuficiência de recolhimento da CSLL.

A Recorrente apresentou impugnação alegando que é contratada para construção de casas populares em vários Municípios do Estado do Mato Grosso do Sul e que teria direito ao tratamento tributário previsto na Instrução Normativa RFB nº 934/2009.

Ao analisar a impugnação a DRJ entendeu por bem julgá-la improcedente por entender que a Recorrente, na condição de construtora contratada não estava obrigada a apresentar o Termo de Opção pelo RET, mas estava obrigada a formalizar tal opção mediante o pagamento até o 10º dia do mês subsequente ao auferimento da receita, atendidas as condições e exigências previstas na Seção II da IN RFB nº 934/2009.

Assim, diante da ausência de opção na forma prevista pela legislação, a DRJ entendeu julgar improcedente a impugnação apresentada.

Irresignada a Recorrente interpôs recurso voluntário alegando que tem direito ao regime tributário favorecido previsto na Instrução Normativa nº 934/2009, tendo em vista que apresentou Termo de Opção pelo RET, razão pela qual requer a retificação do crédito tributário.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro André Luis Ulrich Pinto, Relator.

O recurso voluntário é tempestivo, preenche os pressupostos de admissibilidade e, portanto, deve ser conhecido.

A Recorrente alega que ter direito aos benefícios do Regime Especial de Tributação Aplicável às Incorporações Imobiliárias – RET.

A Recorrente insiste neste único e monocórdico argumento desde o procedimento de fiscalização, tendo sido esclarecido em duas ocasiões (TVF e acórdão de impugnação) que a opção pelo RET, tendo em vista a sua condição de construtora contratada, deveria se fazer mediante o primeiro pagamento dos tributos apurados com base na Instrução Normativa nº 934/2009.

Mesmo assim, a Recorrente não apresentou documentos hábeis para comprovação de sua opção. Por essas razões, tendo em vista a faculdade prevista no art. 114, § 12, I do RICARF instituído pela Portaria MF nº 1.634, de 21 de dezembro de 2023, passo a transcrever o acórdão recorrido por concordar com as suas razões de decidir.

ADMISSIBILIDADE

A impugnação é tempestiva, e por atender também aos demais requisitos de admissibilidade previstos na legislação que disciplina o Processo Administrativo Fiscal, Decreto nº 70.235, de 06 de março de 1972 e alterações posteriores, dela se deve conhecer.

IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA – IRPJ. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO – CSLL.

A ação fiscal baseou-se em documentos encaminhados à RFB pelo contribuinte e livros fiscais, tendo sido lançado IRPJ e CSLL na forma de tributação Lucro Presumido. Já a impugnante alega que ignorou à época, os benefícios instituídos através da IN nº 934/2009, procedendo ao recolhimento dos tributos via código normal.

A lide no presente caso, está em verificar se à época dos fatos: I- o contribuinte tinha a possibilidade de reduzir os valores dos diversos tributos à alíquota de 1%(DARF cód. 1068); II- o contribuinte cumpriu com suas obrigações perante à RFB e apresentou/encaminhou documentação com as informações necessárias.

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH é um programa de subsídio do Governo Federal, operado por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pelos agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, cujo objetivo consiste em viabilizar o acesso à moradia para os segmentos de baixa renda familiar.

A incorporação submetida ao RET sujeita a construtora ao tratamento tributário previsto na IN RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, vigente à época dos fatos.

A opção da incorporação imobiliária pelo RET durante a vigência da IN RFB nº 934, de 2009, é considerada efetivada quando atendidos os requisitos ali dispostos:

Art. 1º O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, tem caráter opcional e irretratável 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, compromisse 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(...)*Art. 2º *A opção da incorporação imobiliária no RET, de que trata o art. 1º, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, a serem efetuados pela ordem em que estão descritos:*

I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação; e III - apresentação do Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal do Brasil (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

§ 1º O Termo de Opção de que trata o inciso III deverá ser entregue na unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) 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 RFB.

§ 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, será utilizado o formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a

esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

(...)

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 6% (seis por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento unificado de:

(...)

§ 4º A opção da incorporação no RET obriga o contribuinte a efetuar o recolhimento dos tributos, na forma do caput, a partir do mês da opção. (Grifei)

De acordo com o art. 1º da IN RFB nº 934, de 2009, o RET é aplicável às incorporações imobiliárias, sendo que a opção se efetiva após o atendimento sequencial dos requisitos previstos no art. 2º, incisos I, II e III, da IN RFB nº 934, de 2009. Vê-se que não existe previsão legal para opção retroativa.

O § 4º do art. 4º da IN RFB nº 934, de 2009, determina que os recolhimentos pela sistemática do RET sejam realizados a partir do mês da opção. Infere-se, portanto, com fulcro nesses dispositivos, que a incorporação imobiliária pode optar pelo RET após o início da obra.

Ainda segundo a citada IN RFB nº 934/2009, também tem direito a utilização do benefício, as construtoras contratadas para construir unidades habitacionais no âmbito do MCMV e obras de construção ou reforma de creches ou de pré-escolas, que podem tributar suas receitas mensais auferidas pelo contrato de construção à alíquota de 1%. É o que está definido na Medida Provisória MP nº 460/2009, convertida na Lei nº 12.024/2009, que em seu art. 2º usa o termo “empresa construtora contratada”, conforme abaixo transcrito:

MP nº 460/2009

“Art.2º Até 31 de dezembro de 2013, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor comercial de até R\$ 60.000,00(sessenta mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Medida Provisória nº 459, de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção.”

Essa mesma MP, no intuito de combater a crise econômica mundial iniciada em 2008, acrescentou os parágrafos 6º e 7º ao art. 4º da Lei nº 10.931, de 2004, reduzindo a alíquota para um por cento, no caso de construção de unidades residenciais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito do PMCMV:

Lei nº 10.931/2004

“art. 4º

(...)

§ 6º Até 31 de dezembro de 2013, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cujas construções tenham sido iniciadas a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput será equivalente a um por cento da receita mensal recebida.

§ 7º Para efeito do disposto no § 6º consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009.”

Como vemos, a distinção entre “incorporador” versus “empresa construtora contratada” é justamente a opção pelo RET, que ocorre mediante apresentação do Termo de Opção (art. 2º, III), no caso do incorporador (Seção I). Já no caso da empresa construtora contratada (Seção II), não consta na IN RFB nº 934/2009, previsão de opção expressa pelo RET, havendo apenas o tratamento tributário semelhante, ou seja, recolhimento unificado de IRPJ, CSLL, PIS/PASEP e COFINS à alíquota de 1% para as receitas obtidas com a construção de unidades residenciais de valor comercial até sessenta mil reais no âmbito do PMCMV.

Portanto, por não haver necessariamente adesão ao RET, a “empresa construtora contratada” não está obrigada a apresentar o Termo de Opção pelo RET, constante do anexo único da IN RFB nº 934, de 2009. Os requisitos necessários para que a “empresa construtora contratada” se adeque ao regime de pagamento unificado de tributos aplicável às construções no âmbito do PMCMV são aqueles constantes na seção II da IN RFB nº 934, de 2009.

Seção II Do Pagamento Unificado de Tributos aplicável às Construções no âmbito do PMCMV

Art. 12. Até 31 de dezembro de 2013, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Medida Provisória nº 459, de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

§ 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos:

(...I) - IRPJ;

II - Contribuição para o PIS/Pasep;

III - CSLL; e IV - Cofins.

§ 2º O pagamento dos impostos e contribuições na forma do disposto no caput será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela construtora.

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da construção sujeitos a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos impostos e contribuições de que trata o § 1º, devidos pela construtora em virtude de suas outras atividades empresariais.

(...)

§ 5º O disposto nesta Seção somente se aplica às construções iniciadas a partir de 31 de março de 2009.

§ 6º As demais receitas recebidas pela construtora serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

(...)

Art. 13. O pagamento unificado de tributos efetuado na forma do art. 12 deverá ser feito até o 10º (décimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

§ 1º O pagamento de que trata o caput deve ser efetuado no código de arrecadação 1068.

(...)

Art. 14. 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 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 construção com opção pelo regime de pagamento unificado de tributos aplicável às construções no âmbito do PMCMV, aplicando-se as alíquotas correspondentes, relacionadas nos incisos do § 4º do art. 12, e efetuar o recolhimento em Darf distintos para cada um deles, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

I - 4112 - para IRPJ;

II - 4153 - para CSLL;

III - 4138 - para a Contribuição para o PIS/Pasep; e IV - 4166 - para a Cofins. (Grifei)(...)

Ou seja. A opção da construtora pelo pagamento unificado de tributos constante do art. 2º da Lei nº 12.024, de 2009, e regulamentado pelos arts. 12 a 15 da IN RFB nº 934, de 2009, é exercida através do pagamento até o 10º dia do mês

subsequente àquele em que houver sido auferida a receita, devendo ser atendidas todas as condições e exigências previstas na Seção II da IN RFB nº 934, de 2009.

No caso concreto, a COCIL CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO EIRELI é uma construtora contratada (e não incorporadora) para a realização das obras no âmbito do Programa MCMV, não estando submetida ao contido na Seção I da IN RFB nº 934, de 2009, mas sim à Seção II desta Instrução Normativa, estando dispensada da apresentação da opção pelo RET. Mas, como já descrito anteriormente, é opcional o pagamento unificado dos tributos equivalente a 1% e, caso opte por esse pagamento unificado, deverá atender a todas as condições e exigências previstas na Seção II da citada Instrução Normativa.

Em pesquisa aos recolhimentos efetuados sob o código 1068 no ano-calendário 2009, nada foi encontrado:

Como já visto, o pagamento unificado dos tributos é opcional e resta claro que em momento algum o contribuinte atendeu às condições e exigências previstas na Seção II da IN RFB nº 934, de 2009, sendo devido, então, o recolhimento normal dos tributos.

Assim, diante da ausência de opção pelo RET na forma da IN RFB nº 934, de 2009, entendo que o recurso voluntário não merece provimento.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, voto por conhecer do recurso voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

André Luis Ulrich Pinto