

**Fim do Regime Especial de Tributação
A partir de janeiro de 2019 – Para a construção ou Incorporação
de Imóveis no âmbito do PMCMV**

O pagamento unificado de tributos equivalentes a 1% da receita mensal recebida somente vigorou até 31.12.2018. Portanto para as receitas auferidas a partir de janeiro de 2019, as empresas incorporadoras ou construtoras que optaram pelo Regime Especial de Tributação “RET” não mais poderão manter o enquadramento nesse regime especial, mesmo que a construção tenha sido iniciada ou a unidade vendida até 31.12.2018.

O fato gerador, seja para as construtoras contratadas para construir as unidades habitacionais (Caput e § 7º do Art. 2º da Lei nº 12.024/2009, com a redação dada pela Lei nº 13.097/2015), seja para as incorporadoras de projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (§ 6º do Art. 4º da Lei nº 10931/2004), é a Receita Mensal Auferida/Recebida.

Na análise dos dispositivos legais, acima citados, em nosso entendimento será difícil, as possibilidades de êxito em sustentar que receitas mensais auferidas após o término da vigência do Regime Especial estariam ainda submetidas à tributação de 1%.

Portanto as incorporadoras, que optaram pelo Patrimônio de Afetação e fizeram a opção pelo RET, as receitas auferidas a partir de janeiro de 2019 serão tributadas à alíquota de 4%, dentro do Regime Especial de Tributação.

As construtoras que nos contratos de construção nos programas administrados pela Caixa Econômica Federal, não prescindem de registro de incorporação nem de registro de Patrimônio de Afetação para usufruir do benefício fiscal, com o fim desse regime voltarão ao regime geral, Lucro Presumido ou Lucro Real. No Lucro Presumido a alíquota será de 5,93% a 6,73%, representando um acréscimo na carga tributária.

Mesmo que as entidades ligadas ao setor da construção civil, tenham questionado junto ao Governo e Receita Federal, a prorrogação para os contratos firmados até a vigência da Lei, até o momento não houve qualquer manifestação.

A expectativa das incorporadoras e construtoras é que se tenha uma solução legislativa, prorrogando novamente a vigência da tributação em 1%.

Mesmo com argumentos de violação à segurança jurídica, à proteção da confiança ou da legítima expectativa do contribuinte, que venham a ser opostos, não deverão ser acolhidos. O término do regime em 31.12.2018 estava previsto na legislação, desde 2015. Em tese, as empresas deveriam trabalhar seus projetos já prevendo esse encerramento, que na prática certamente isso não ocorreu.