



CONGRESSO NACIONAL

ETIQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data

Proposição Medida Provisória nº 783, de 2017
--

autor Dep. Alberto Fraga – Democratas/DF
--

Nº do prontuário

1 Supressiva	2. Substitutiva	3. Modificativa	4. X Aditiva	5. Substitutiva global
--------------	-----------------	-----------------	--------------	------------------------

Página	Artigo	Parágrafo	Inciso	Alínea
--------	--------	-----------	--------	--------

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo à Medida Provisória nº 783, de 2017:

“**Art.X** Acrescente-se o § 9º ao art. 4º da Lei nº 10.931, de 2004, com a seguinte redação:

“Art. 4º

.....

§ 9º A empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV não fica impedida de optar pelo regime especial de tributação (RET) à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida relativa ao contrato de construção, ainda que nesse contrato estejam previstas unidades habitacionais de valor superior ao limite estabelecido.

.....” (NR)

Justificativa

O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias foi instituído pela Lei 10.931/2004, consistindo no pagamento mensal unificado, equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, do IRPJ, da CSLL, do PIS/PASEP e COFINS. Em relação aos projetos residenciais de interesse social o percentual correspondente ao pagamento unificado é de 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

Dispõe o art. 4º da Lei 10.931/04:

“Art. 4º Para cada incorporação submetido ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

....

§ 6º Até 31 de dezembro de 2018, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada 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 auferida.

§ 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 de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, de que trata a Lei 11.977, de 7 de julho de 2009.”

Contudo, alguns entendimentos equivocados, não estabelecidos na lei, tem impedido a correta aplicação do dispositivo legal, considerando que a sujeição à alíquota de 1% (um por cento) do RET somente pode ser aplicada se todas as unidades residenciais estiverem com valores de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem qualquer exceção.

Esse equivocado entendimento tem trazido grandes dificuldades ao segmento da incorporação imobiliária na medida em que, se um empreendimento com 99 unidades residenciais com valores abaixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), portanto, enquadráveis como de interesse social e dentro do PMCMV, tiver uma única unidade residencial (cobertura ou unidade térrea, por exemplo), cujo valor individual esteja acima desse limite, as 99 unidades enquadráveis deixam de obter o benefício fiscal do recolhimento do RET a 1% (um por cento), o que, na realidade, acaba inviabilizando o próprio Programa.

Essa exigência de que somente a totalidade das unidades residenciais enquadradas no limite tenham direito à alíquota de 1% (um por cento) não encontra fundamento legal, eis que a própria Lei 10.931/04 assim não exige e nem discrimina. Além do mais, fere a qualquer razoabilidade e proporcionalidade tal interpretação, o que não se pode admitir.



Nesse cenário de crise enfrentada pelo País, cujas medidas governamentais têm sido propostas visando estimular e elevar o investimento e a produção nacional, inclusive de moradias, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, não se pode prestigiar entendimentos que dificultam, senão inviabilizam, o regime especial tributário outorgado ao setor da construção.

A proposição que ora se apresenta objetiva, portanto, afastar, de vez, interpretações restritivas, inexistentes na legislação do RET e que, além de dificultar o desenvolvimento regular do setor da construção, notadamente o de produção de unidades de baixa renda, acaba por aumentar o custo dessas mesmas unidades, prejudicando, em última instância, os próprios adquirentes de imóveis.

A medida é necessária também para incentivar uma maior adoção pelas empresas do setor do Patrimônio de Afetação e opção pelo RET, importantes instrumentos legais criados para dar maior segurança e transparência aos adquirentes de imóveis.

Ante o exposto, e tendo em vista a importância social de que se reveste a matéria proposta, gostaria de poder contar com o apoio dos nobres Pares para a incorporação desta emenda ao texto do Projeto de Lei de Conversão desta Medida Provisória.

PARLAMENTAR