

# SUMÁRIO

Apresentação	15
Prefácio	17

## Parte 1

### Aspectos contábeis da atividade imobiliária

As diferentes classificações contábeis dos bens imóveis	21
<i>Alexandre Evaristo Pinto</i>	
<i>Fernando Dal-Ri Murcia</i>	
1 Introdução	21
2 Dos bens imóveis como ativos da entidade	22
3 A classificação como ativo imobilizado: imóvel adquirido para utilização nas operações da empresa	24
4 A classificação como propriedade para investimento: imóvel adquirido com a finalidade de investimento	25
5 A classificação como estoque: imóvel adquirido com a finalidade de revenda	27
6 Considerações finais sobre os critérios contábeis para a classificação e registro de bens imóveis	29
7 Referências	31
Contabilização de imóveis e os impactos tributários na sua alienação	33
<i>Heron Charneski</i>	
1 Considerações iniciais	33
2 Contabilização de imóveis: classificações e reclassificações	34
3 Abordagens da legislação tributária à reclassificação contábil de imóveis	40
4 As reclassificações de imóveis na jurisprudência administrativa	44

5 A Solução de Consulta Cosit n. 7/2021	46
6 Outras questões tributárias relacionadas à classificação contábil de ativos imobiliários	48
7 Referências	51

## Parte 2

### Tributação das pessoas jurídicas imobiliárias

Apuração do lucro presumido na atividade imobiliária <i>Thais Romero Veiga Shingai</i>	55
1 Introdução	55
2 Opção pelo lucro presumido	57
3 Receita bruta como ponto de partida da apuração	58
3.1 Aspectos gerais do cálculo do lucro presumido	58
3.2 Venda e compra de bens imóveis	60
3.3 Locação de bens imóveis	65
4 Regimes de caixa e competência	67
5 Breves comentários sobre o PIS e a Cofins	69
6 Considerações finais	70
7 Referências	71
RET-Incorporações Imobiliárias – art. 11-A da Lei 10.931/2004: norma tributária interpretativa? <i>Caio Schunck</i>	73
1 Introdução	73
2 Principais aspectos tributários do RET-Incorporações	75
3 A lei tributária expressamente interpretativa e sua retroatividade	79
4 O art. 11-A incluído na Lei n. 10.931/2004 pela Lei n. 13.970/2019: lei tributária expressamente interpretativa?	84
5 Referências	90

A tributação das atividades (i) loteamento; (ii) venda de lotes vinculada à construção de casas; e (iii) condomínio de lotes e a tributação nos contratos de parceria	91
<b>Rodrigo Antonio Dias</b>	
1 Introdução	91
2 Formas de exercer a atividade imobiliária no setor de loteamento e sua tributação	92
2.1 Parcelamento do solo	92
2.1.1 Definição da atividade	92
2.1.2 Forma de tributação	92
2.1.2.1 Loteador pessoa física	93
2.1.2.2 Pessoa física adquirente de lote e venda posterior e pessoa física não loteadora	93
2.1.2.3 Loteador pessoa jurídica	94
2.2 A venda de lotes vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas	97
2.2.1 Definição da atividade	97
2.2.2 Forma de tributação	98
2.3 Condomínio de lotes	98
2.3.1 Definição da atividade	98
2.3.2 Forma de tributação	100
2.4 Parceria nas operações de loteamento	100
2.4.1 Definição da atividade	100
2.4.2 Forma de tributação	101
3 Conclusão	103
4 Referências	103
Extinção da superfície imobiliária e o ITBI	105
<b>Renato Vilela Faria</b>	
1 Considerações iniciais	105
2 Direitos reais	106

3 Superfície – direito exercido em coisa alheia por tempo determinado	108
4 Extinção da superfície – ausência de transmissão de direito real	109
5 Extinção da superfície – ausência de onerosidade	114
6 Materialidade do ITBI – inconstitucionalidade e ilegalidade na tributação da extinção da superfície	116
7 Lei n 11.154/1991 – ofensa ao princípio da legalidade	118
8 Lei n 11.154/1991 – ofensa ao princípio da capacidade contributiva	123
9 Síntese conclusiva	124
10 Referências	125

### Parte 3

#### Tributação na construção civil

Controvérsias sobre PIS e Cofins na construção civil e no setor imobiliário	129
<i>Tatiana Midori Migiyama</i>	
1 Introdução	129
2 Diretrizes tributárias da contribuição ao PIS e da Cofins x alienação de bens imóveis	131
3 Dação em pagamento com entrega de imóveis	138
4 Breves considerações	142
5 Referências	143
ISS Habite-se: um regime de pauta fiscal burocrático e ilegal que deve ser eliminado para melhorar o desenvolvimento da construção civil	145
<i>Fabiano Marcos da Silva</i>	
<i>Aline Cicalise Silberschmidt</i>	
1 Breve introdução e delimitação sobre o tema abordado	145
2 Pauta fiscal	147
2.1 Da legislação e suas interpretações equivocadas	147
2.2 Art. 148 do CTN – do arbitramento e seus limites, mas não como regra	149

2.3	Impossibilidade de aplicação de glosas de notas fiscais	153
2.4	Impossibilidade de vinculação da emissão do Habite-se ao recolhimento do ISS com base em pauta fiscal	154
3	Reiteração de postura ilegal	156
4	Comentários finais	157
	Apuração da base de cálculo do ISS na construção civil: limites da dedutibilidade de despesas	159
	<i>Caio Augusto Takano</i>	
	<i>Michell Przepiorka</i>	
1	Considerações iniciais: a materialidade e a base de cálculo do ISS	159
2	ISS na construção civil: a dedutibilidade e seus limites normativos	165
3	Questões específicas decorrentes da regulamentação da dedutibilidade na legislação paulistana	172
4	Conclusão	175
5	Referências	176
	Conceitos iniciais sobre as contribuições previdenciárias na construção civil	179
	<i>Carlos Henrique de Oliveira</i>	
1	Introdução	179
2	Distinções necessárias	180
2.1	Obra	180
2.2	Serviços	181
2.3	Formas de contratação	182
2.3.1	Empreitada total	182
2.3.2	Empreitada parcial	184
2.4	Efeitos da forma de contratação	184
3	Obra	185
3.1	Matrícula	185
3.2	Responsabilidade tributária em obra de construção civil	186

4 Serviços de construção civil	189
4.1 Retenção na cessão de mão de obra	189
5 Conclusão	192

## Parte 4

### Estruturação e planejamento tributário no setor imobiliário

Modalidades de empreendimentos imobiliários, formas de estruturação e contratação, e regimes tributários aplicáveis a empresas imobiliárias <i>Rodrigo Maito da Silveira</i>	197
1 Introdução	197
2 Características básicas das principais modalidades de empreendimentos imobiliários	197
2.1 Incorporação	197
2.2 Loteamentos	198
2.3 Construções	199
3 Principais veículos e arranjos jurídicos utilizados no setor de construção civil	199
3.1 Contratos	199
3.1.1 <i>Built to suit</i>	200
3.1.2 <i>Turn-key</i>	201
3.2 Consórcio	202
3.3 Sociedade em Conta de Participação	203
3.4 Sociedade de Propósito Específico	204
4 Breves considerações sobre o tratamento tributário das empresas atuantes no setor imobiliário	205
4.1 Tributação das empresas do setor imobiliário	205
4.1.1 IRPJ e CSL	205
4.1.2 PIS e Cofins	207
4.2 RET	208
4.3 Consórcio	209
4.4. Sociedade em Conta de Participação	210

5 Comentários finais	210
6 Referências	211
Atividade de <i>shopping center</i> : reembolso de despesas condominiais e a caracterização (ou não) de receitas de administração de imóveis próprios	213
<b>Rodrigo de Freitas</b>	
<b>Giovanna Maschietto Guerra</b>	
1 Introdução	213
2 Breve descrição da atividade de <i>shopping center</i>	214
3 Despesas condominiais e receitas de locação de imóveis próprios – Solução de Consulta n. 38/2014	215
4 Titularidade das despesas no contexto da atividade de <i>shopping center</i> e inaplicabilidade da SC 38/2014	217
5 Conclusão	223
6 Referências	224
A sociedade em conta de participação e os consórcios: a tributação pelo imposto de renda dos resultados oriundos desses tipos societários	225
<b>Fabiana Carsoni Fernandes</b>	
1 Introdução	225
2 A SCP: principais características e sua equiparação à pessoa jurídica para efeito de imposto de renda	226
2.1 Aspectos gerais	226
2.2 Equiparação da SCP à pessoa jurídica em matéria de imposto de renda: natureza e efeitos	228
3 Os consórcios: principais características e regime tributário perante o imposto de renda	240
3.1 Os consórcios e seu desenho societário	240
3.2 Os consórcios e o imposto de renda	242

3.3 A controvérsia sobre o prazo de duração e a extensão do objeto dos consórcios	248
4 Conclusão	256
5 Referências	258
Planejamento tributário no setor imobiliário por meio da segregação de atividades	261
<i>Ricardo Maito da Silveira</i>	
1 Introdução	261
2 Noções preliminares: lucro presumido e empresas imobiliárias	262
3 Visão geral sobre planejamento tributário no Brasil	264
4 Precedentes sobre segregação de atividades e adoção do lucro presumido	271
5 Visão crítica e aplicação para o caso das empresas imobiliárias	273
6 Conclusões	276

## Parte 5

### Tributação da atividade imobiliária e o mercado de capitais

A tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário	281
<i>Ricardo Lacaz Martins</i>	
<i>Patricia Martinuzzo</i>	
1 Introdução	281
2 O tratamento tributário aplicável à carteira do FII	283
3 O tratamento tributário aplicável aos quotistas dos FII	293

## Parte 6

### Tributação das pessoas físicas e o lucro imobiliário

Tributação do lucro imobiliário da pessoa física na alienação de imóvel – análise de caso	301
<i>Renato Vilela Faria</i>	
1 Considerações iniciais	301
2 O conceito de renda e seus desdobramentos	301
2.1 Tributação definitiva e isolada	306
3 Tributação da pessoa física na alienação de bem imóvel – ganho de capital – hipóteses de isenção	313
3.1 Apresentação do caso	313
3.2 Detalhamento do caso	314
3.3 Possível solução para o caso	315
4 Síntese conclusiva	325
5 Referências	326