IMOBILIÁRIO

RECEITA FEDERAL REGULAMENTA APLICAÇÃO DO RET A LOTEAMENTOS

16 DE ABRIL DE 2024

AUTORES

BRUNO EDUARDO PEREIRA COSTA
SÓCIO / SÃO PAULO

PATRÍCIA DE FARIAS LÔBO
ADVOGADA / SÃO PAULO

RAPHAELLA GONÇALVES OLIVEIRA ALVES
ADVOGADA / SÃO PAULO

A Receita Federal publicou, no início de março, a Instrução Normativa 2.179/24 para regulamentar a aplicação do Regime Especial de Tributação (RET) às incorporações imobiliárias no âmbito dos Programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde e Amarela.

Entre outras disposições, a IN 2.179 permitiu a aplicação do RET a loteamentos, exclusivamente nos casos em que a incorporação e a alienação dos lotes estejam vinculadas à construção de casas isoladas ou geminadas.

O RET foi instituído pela Lei 10.931/04, garantindo ao empreendedor diversos benefícios fiscais. Destaca-se o pagamento de tributos em alíquota unificada de 4% da receita mensal recebida. O valor corresponde ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/Pasep e Cofins.

Embora a ampliação do rol de aplicação do RET pela IN 2.179/24 possa representar um avanço na tributação de empreendimentos imobiliários no país, sua vinculação inicial apenas às casas geminadas ou isoladas limita sua abrangência.

Isso significa que o parcelamento do solo em sua modalidade mais utilizada pelo mercado, a de loteamento e desmembramento para a alienação de lotes sem construções vinculadas, permanece fora do alcance do regime e, portanto, sem os incentivos da redução da carga tributária.