

O 8º. Texto traz perguntas que esclarecem dúvidas sobre Loteamentos e Incorporações.
Clique Aqui!!

INCORPORAÇÃO DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIO

1- O que se considera como incorporação de prédios em condomínio?

Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, sob o regime de condomínio.

O incorporador vende frações ideais do terreno, vinculadas às unidades autônomas (apartamentos, salas, conjuntos etc.), em construção ou a serem construídas, obtendo, assim, os recursos necessários para a edificação. Pode também alienar as unidades já construídas.

(RIR/1999, art. 151)

CONSTRUÇÕES ABRANGIDAS PELAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1- Quais as construções abrangidas e a legislação que se aplica para as incorporações imobiliárias?

As incorporações imobiliárias abrangem, por exemplo, construções de edifícios de apartamentos ou lojas em condomínio. Estão sujeitas ao disciplinamento imposto pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

(No aspecto fiscal, subordinam-se especificamente às disposições dos Decreto-lei nº. 1.381, de 1974; Decreto-lei nº 1.510, de 1976; IN SRF nº. 28/78; IN SRF nº 84/79; IN SRF nº 23/83; IN SRF nº 67/88)

INCORPORADOR

2- Quem é considerado "incorporador"?

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissou 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 aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, em certo prazo, a preço e em determinadas condições, das obras concluídas.

Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

(Lei nº 4.591, de 1964, arts. 29 e 30)

Tendo em vista as disposições da Lei nº 4.591, de 1964, especificamente os arts. 29 a 32 e 68, é irrelevante a forma da construção efetuada (vertical, horizontal, autônoma, isolada etc.) para que a pessoa física seja considerada incorporador e se submeta ao regime de equiparação à pessoa jurídica, para efeitos fiscais, desde que existentes os demais pressupostos para a configuração dessa forma de tributação dos resultados auferidos nesse empreendimento.

(RIR/1999, art. 151 e 152)

Atenção:

De acordo com o art. 68 da Lei nº 4.591, de 1964, os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais, ou sobre terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, ficam sujeitos ao regime instituído para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE TERRENOS

1 - O que se considera como loteamento e desmembramento de terrenos?

Desmembramento é a subdivisão de uma gleba (área) em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial local, isto é, não se abrem vias, ruas ou logradouros públicos nem se ampliam ou modificam os existentes, para que as edificações e os acessos a elas sejam factíveis.

Loteamento é a subdivisão de uma gleba (área) em lotes, destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou de ampliação, modificação ou prolongamento dos existentes.

Atenção:

A promoção de loteamento por pessoa física, seja de terreno urbano ou rural, a equipara à pessoa jurídica para os efeitos do imposto de renda.

A subdivisão ou desmembramento de imóvel rural, havido após 30/06/1977, em mais de 10 (dez) lotes, ou alienação de mais de 10 (dez) quinhões ou frações ideais do terreno, equipara-se a loteamento e, em consequência, equipara a pessoa física à pessoa jurídica, exceto se a subdivisão ou desmembramento se efetivar por força de partilha amigável ou

judicial, em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio.

(Lei nº 6.766, de 1979, art. 2º e §§;RIR/1999, art. 153; PN CST nº 6, de 1986)

PESSOA FÍSICA EQUIPARADA À JURÍDICA

2- A pessoa física equiparada à pessoa jurídica em razão de operações com imóveis, sofre dupla tributação de seus lucros se efetuar alienação eventual de imóveis sujeita ao regime da Lei nº 9.250, de 1995?

Não. A alienação dos imóveis não integrantes da incorporação ou loteamento é tributada como ganho de capital da pessoa física de seu titular, ou não se sujeita à tributação, se atendidas as condições dos arts. 22 (bens de pequeno valor) e 23 (único imóvel) da Lei nº 9.250, de 1995.

FALECIMENTO DE INCORPORADOR

1- Na hipótese de falecimento de pessoa física equiparada à pessoa jurídica pela promoção de loteamento, como fica a situação fiscal do cônjuge meeiro, casado em comunhão de bens com o de cujus, em relação aos créditos vincendos e aos remanescentes?

A morte, enquanto termo final da personalidade, implica exclusão do de cujus do mundo jurídico, mas não a extinção dos efeitos tributários que decorrem do empreendimento imobiliário e alcançam o espólio, o cônjuge meeiro e os sucessores causa mortis.

Assim, se a lei fiscal equiparou a pessoa física responsável pelo empreendimento imobiliário à pessoa jurídica, a equiparação se prolonga até os sucessores causa mortis, porque, em face das leis que disciplinam o parcelamento do solo, eles continuam loteadores. É o que se depreende do art. 29 da Lei nº 6.766, de 1979: "Aquele que adquirir a propriedade loteada

(...) por sucessão causa mortis sucederá o transmitente em todos os direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado".

A situação jurídica do cônjuge, em face do regime de casamento, é idêntica àquela desfrutada pelo consorte falecido; assim sendo, também se equiparou em tal ocasião. Dessa forma, impõe-se que ele prossiga apurando os resultados na condição de pessoa jurídica por equiparação, em relação à parcela do patrimônio que lhe for adjudicada, cumprindo todas as condições

impostas pela legislação tributária. Os herdeiros e legatários, na condição de sucessores, conforme definição do art. 29 da Lei nº 6.766, de 1979, devem constituir-se em pessoa jurídica (por equiparação) a fim de, nesta condição, darem continuidade à apuração dos resultados, na forma disposta na legislação tributária, em relação à parcela do patrimônio que lhes couber na partilha. (fonte: Receita Federal).