

# Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009

DOU de 29.4.2009

Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A **SECRETÁRIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL** no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 261 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal do Brasil, aprovado pela [Portaria MF nº 125, de 4 de março de 2009](#), e tendo em vista o disposto nas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, no art. 111 da [Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005](#), e nas [Medidas Provisórias nº 459, de 25 de março de 2009](#), e nº 460, de 30 de março de 2009, resolve:

## Seção I

### Do Regime Especial de Tributação

**Art. 1º** O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da [Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004](#), tem caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

§ 1º Para efeito do disposto no caput, considera-se:

I - incorporador, a pessoa física ou jurídica 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 aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas; e

II - incorporação imobiliária, a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

§ 2º 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.

§ 3º Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

**Art. 2º** A opção da incorporação imobiliária no RET, de que trata o art. 1º, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, a serem efetuados pela ordem em que estão descritos:

I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação; e

III - apresentação do Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal do Brasil (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

§ 1º O Termo de Opção de que trata o inciso III deverá ser entregue na unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) a que estiver jurisdicionada a matriz da pessoa jurídica incorporadora, mesmo

quando a incorporação, objeto de opção pelo RET, estiver localizada fora da jurisdição dessa unidade da RFB.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, o Termo de Opção pelo RET deverá estar acompanhado do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Para fins do disposto neste artigo, será utilizado o formulário " Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

**Art. 3º** O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeita ao RET, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), exceto as calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas recebidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

**Art. 4º** Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 6% (seis por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento unificado de:

I - IRPJ;

II - CSLL;

III - Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - Cofins.

§ 1º O pagamento mensal equivalente a 6% (seis por cento) das receitas mensais recebidas de que trata o caput aplica-se a partir de 31 de março de 2009, inclusive em relação à incorporação já submetida ao RET anteriormente.

§ 2º Até 31 de dezembro de 2013, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

§ 3º Para efeito do disposto no § 2º consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a [Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009](#).

§ 4º A opção da incorporação no RET obriga o contribuinte a efetuar o recolhimento dos tributos, na forma do caput, a partir do mês da opção.

§ 5º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal o total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, bem como, as receitas financeiras e " variações monetárias" decorrentes dessa operação.

§ 6º Do total das receitas recebidas, de que trata o § 5º, poderão ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos.

§ 7º As demais receitas recebidas pela incorporadora, relativas às atividades da incorporação submetida ao RET, serão tributadas na incorporadora.

§ 8º O disposto no § 7º aplica-se inclusive às receitas recebidas pela incorporadora, decorrentes da aplicação dos recursos da incorporação submetida ao RET no mercado financeiro.

§ 9º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no caput e § 2º não poderão ser objeto de parcelamento.

**Art. 5º** Observado o disposto no art. 8º, o pagamento do IRPJ e das contribuições, na forma do caput do art. 4º, será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora.

§ 1º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação, sujeitos à tributação na forma do art. 4º, não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do IRPJ e das contribuições, devidos pela incorporadora, em virtude de suas demais atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, os custos e despesas indiretos pagos no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

**Art. 6º** Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 6% (seis por cento) de que trata o caput do art. 4º serão considerados:

I - 2,57% (dois inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) como Cofins;

II - 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 1,89% (um inteiro e oitenta e nove centésimos por cento) como IRPJ; e

IV - 0,98% (noventa e oito centésimos por cento) como CSLL.

Parágrafo único. Do percentual de 1% (um por cento) de que trata o § 2º do art. 4º serão considerados para fins de repartição de receita tributária:

I - 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) como Cofins;

II - 0,09% (nove centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 0,31% (trinta e um centésimos por cento) como IRPJ; e

IV - 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL.

**Art. 7º** O pagamento unificado do IRPJ e das contribuições, na forma do § 2º e do caput do art. 4º, deverá ser efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas.

§ 1º Para fins do disposto no caput, a incorporadora deverá utilizar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais (Darf), o número específico de inscrição da incorporação objeto de opção pelo RET no CNPJ e o código de arrecadação:

I - 4095, no caso de pagamento unificado na forma do caput do art. 4º; e

II - 1068, no caso de pagamento unificado na forma do § 2º do art. 4º.

§ 2º Na hipótese de o 10º (décimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas recair em dia considerado não-útil, o pagamento de que trata o caput deverá ser feito no 1º (primeiro) dia útil subsequente.

**Art. 8º** No caso de a pessoa jurídica estar amparada pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nas hipóteses a que se referem os incisos II, IV e V do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966

- Código Tributário Nacional (CTN), ou por sentença judicial transitada em julgado, determinando a suspensão do pagamento do IRPJ ou de qualquer das contribuições referidas nesta Instrução Normativa, a incorporadora deverá calcular, individualmente, os valores do IRPJ e das contribuições considerados devidos pela incorporação sujeita ao RET, aplicando-se as alíquotas correspondentes, relacionadas no art. 6º, e efetuar o recolhimento em Darf distintos para cada um deles, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

I - 4112 - para IRPJ;

II - 4153 - para CSLL;

III - 4138 - para a Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - 4166 - para a Cofins.

**Art. 9º** O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

§ 1º A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

§ 2º Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.

**Art. 10.** Caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos pela [Lei nº 10.931, de 2004](#). Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, as obrigações tributárias previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, deverão ser pagas pelos adquirentes em até 1 (um) ano da deliberação pela continuação da obra, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

**Art. 11.** O disposto no art. 76 da [Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001](#), não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

## Seção II

### Do Pagamento Unificado de Tributos aplicável às Construções no âmbito do PMCMV

**Art. 12.** Até 31 de dezembro de 2013, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a [Medida Provisória nº 459, de 2009](#), fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

§ 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos:

I - IRPJ;

II - Contribuição para o PIS/Pasep;

III - CSLL; e

IV - Cofins.

§ 2º O pagamento dos impostos e contribuições na forma do disposto no caput será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela construtora.

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da construção sujeitos a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos impostos e contribuições de que trata o § 1º, devidos pela construtora em virtude de suas outras atividades empresariais.

§ 4º Para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 1% (um por cento) de que trata o caput será considerado:

I - 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) como Cofins;

II - 0,09% (nove centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 0,31% (trinta e um centésimos por cento) como IRPJ; e

IV - 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL.

§ 5º O disposto nesta Seção somente se aplica às construções iniciadas a partir de 31 de março de 2009.

§ 6º As demais receitas recebidas pela construtora serão tributadas conforme regime de tributação adotado pela pessoa jurídica.

**Art. 13.** O pagamento unificado de tributos efetuado na forma do art. 12 deverá ser feito até o 10º (décimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

§ 1º O pagamento de que trata o caput deve ser efetuado no código de arrecadação 1068.

§ 2º Na hipótese de o 10º (décimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas recair em dia considerado não-útil, o pagamento de que trata o caput deverá ser feito no 1º (primeiro) dia útil subsequente.

**Art. 14.** No caso de a pessoa jurídica estar amparada pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nas hipóteses a que se referem os incisos II, IV e V do art. 151 da Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou por sentença judicial transitada em julgado, determinando a suspensão do pagamento do IRPJ ou de qualquer das contribuições referidas nesta Instrução Normativa, a incorporadora deverá calcular, individualmente, os valores do IRPJ e das contribuições considerados devidos pela construção com opção pelo regime de pagamento unificado de tributos aplicável às construções no âmbito do PMCMV, aplicando-se as alíquotas correspondentes, relacionadas nos incisos do § 4º do art. 12, e efetuar o recolhimento em Darf distintos para cada um deles, utilizando-se os seguintes códigos de arrecadação:

I - 4112 - para IRPJ;

II - 4153 - para CSLL;

III - 4138 - para a Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - 4166 - para a Cofins.

**Art. 15.** A construtora deverá manter escrituração contábil destacada para cada construção, possibilitando a identificação das receitas, custos e despesas relativos a cada construção sujeita ao pagamento unificado.

Parágrafo único. A construtora sujeita a tributação com base no lucro presumido deverá manter registro destacado para a identificação das receitas relativas a cada construção sujeita ao pagamento unificado.

**Art. 16.** Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 17.** Fica revogada a Instrução Normativa SRF nº 689, de 13 de novembro de 2006.

**LINA MARIA VIEIRA**