

Os ilegais requisitos trazidos pela IN RFB 2.179 para opção pelo RET

Edição #85 26.12.2024 3 minutos de leitura

Autores

Vivian Casanova

A Receita Federal do Brasil editou a Instrução Normativa RFB nº 2.179/2024, que substituiu a IN RFB nº 1.435/2013, trazendo inovações para a adesão ao Regime Especial de Tributação da Incorporação Imobiliária, agora oficialmente denominado “RET-Incorporação”.

Áreas relacionadas

Tributário

A nova norma condiciona a habilitação das incorporadoras imobiliárias ao RET-Incorporação ao cumprimento de diversos requisitos (previstos em seu artigo 5º), alguns deles já previstos na IN de 2013, mas outros que extrapolam o quanto previsto na Lei nº 10.931/2004. São eles:

Assuntos

Tributário Negócios Imobiliários

Imobiliário BMA Review

- Inexistência de débitos perante os diversos órgãos e entidades federais;
- Inexistência de sentenças condenatórias em ações de improbidade administrativa proposta contra o sócio majoritário ou administrador; e
- Inexistência de sanções penais e administrativas por conduta e atividades lesivas ao meio ambiente, aplicadas contra o sócio majoritário ou administrador.

Essas disposições são contrárias ao artigo 2º da Lei nº 10.931/2004, que instituiu o regime especial de tributação e que estabelece somente dois requisitos para fruição do benefício fiscal pela incorporadora imobiliária: (i) a apresentação do termo de opção ao regime especial de tributação, e (ii) a afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária.

Os requisitos ilegais da IN RFB nº 2.179/2024, além de dificultarem a opção ao RET-Incorporação pelas incorporadoras, desvirtuam o objetivo do patrimônio de afetação, que impede a comunicação entre os bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora imobiliária com o patrimônio afetado da incorporação. Ou seja, com a instituição do patrimônio de afetação, a regularidade da incorporadora é completamente irrelevante para a incorporação imobiliária afetada e a fruição ao RET-Incorporação, que terão suas obrigações cumpridas de forma independente, nos termos do artigo 31-A, parágrafo 1º, da Lei nº 4.591/1964.

Embora possam parecer razoáveis à primeira vista, os requisitos da IN RFB nº 2.179/2024 não encontram respaldo na legislação vigente e, portanto, configuram uma inovação ilegal por parte da RFB na normatização do RET-Incorporação.

Além do mais, entre outras modificações da IN RFB nº 2.179/2024, o modo de habilitação ao RET-Incorporação também seguirá um novo procedimento a partir de janeiro de 2025: a incorporadora deverá transmitir a opção e aguardar a emissão de Ato Declaratório de deferimento da RFB, que também efetuará o cadastro da incorporação no CNPJ, e, só então, estará habilitada ao RET-Incorporação. Esta é certamente uma grande diferença,

considerando que, até o final de 2024, o CNPJ da incorporação deve ser cadastrado pela incorporadora que, após a transmissão da opção – posteriormente confirmada pela RFB –, está automaticamente submetida ao regime especial de tributação.

A mudança gera insegurança para incorporadoras em caso de demora no deferimento da opção ao RET-Incorporação, dado que, em geral, já foram iniciadas as atividades de lançamento e venda das unidades objeto da incorporação imobiliária.

Assim, é fundamental que as empresas que atuam com incorporações imobiliárias estejam atentas aos requisitos da IN RFB nº 2.179/2024 e ao novo procedimento de opção ao RET-Incorporação e, caso sejam afetadas pelas ilegais exigências de tal Instrução Normativa, em contrariedade à Lei nº 10.931/2004, avaliem eventual questionamento judicial.

>>> Este conteúdo faz parte da BMA Review #85. Clique aqui e leia outros artigos.

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Vivian Casanova