

Principais aspectos tributários nos condomínios

30/10/2014



Síndico do Século XXI

Perfil / Qualidades Éticas e Morais

- Habilidades como Administrador
- Organização
- Boa Comunicação
- Habilidades em lidar com conflitos / conciliador
- Comprometimento
- Bom senso
- Pulso firme
- ...

** TEMPO LIVRE **



Síndico do Século XXI

Quem fez curso para ser



Síndico?

Qual o perfil ideal para o



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

tcharan!



Condomínio = Empresa?

Questões Complexas no âmbito:

- Jurídico
- Contábil
- Financeiro
- Fiscal



Maior
responsabilidade
dos Síndicos e
Administradores

→ **Obrigações Tributárias**



Obrigação Tributária

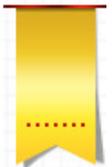
► **Conceito**

► **Rela o Jurídica:**

Sujeito Ativo: Governo (Federal / Estadual / Municipal)

Sujeito Passivo: Contribuintes e Responsáveis

Objeto: Obriga o Tributária



Obrigação Tributária

► Tipos:

* Obrigac o Principal:

Pagamento do Tributo devido.



* Obrigac o Acessória:

Dever de Prestar Conta



Obrigações Principais

✓ Exemplos:

✓ INSS

✓ FGTS

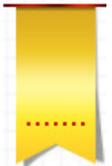
✓ IR

✓ PIS

✓ INSS S/ SERVIÇOS TOMADOS

✓ ISS S/ SERVIÇOS TOMADOS

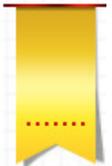
✓ CSRF S/ SERVIÇOS TOMADOS



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Obrigações Acessórias

- ✓ Exemplos:
- ✓ RAIS
- ✓ DIRF
- ✓ INFORME DE RENDIMENTOS
- ✓ CAGED
- ✓ GISS ON LINE
- ✓ GFIP
- ✓ E-SOCIAL
- ✓ COLETA DE DECLARAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS



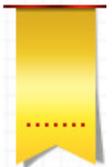
Conceito: Tributo x Imposto

* Tributos Fiscais:

- Impostos
- Taxas
- Contribuições
- Empréstimos compulsórios
- Contribuições de Intervenção no Domínio Econômico
- Impostos Extraordinários

* Tributos Parafiscais:

- Contribuições Sociais



O Condomínio está inserido onde neste contexto?



E eu fico
como??



O Condomínio

- ✓ **Condomínio** é empregador?
- ✓ **Condomínio** tem que pagar impostos?
- ✓ **Condomínio** tem receitas?
- ✓ **Condomínio** contrata serviços?
- ✓ **Condominio** tem CNPJ?
- ✓ **Condomínio** é empresa?



Condomínio

Aspectos Tributários enquanto:

1) **Captador de receitas**

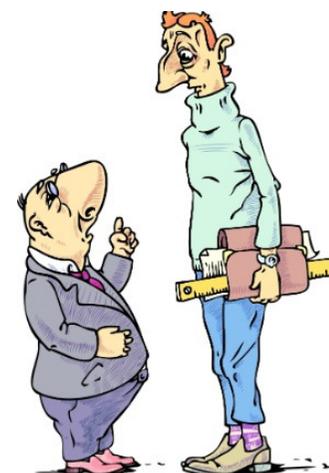
locação / multas / vendas de ativo

2) **Empregador**

contratação de funcionários

3) **Tomador de serviços**

Pessoa Física ou Pessoa Jurídica



Condomínio – Aspéctos Tributários

1) Captador de Receitas

IMPOSTO DE RENDA sobre locação / multas / vendas de ativo

- 24 mil de isenção por ano calendário (somente para Condomínio Residencial);
- O valor arrecadado não poderá ser distribuído para os condôminos;
- O valor que exceder os 24 mil, deverá ser dividido por igual e informado para os condôminos que deverão declarar em seu Imposto de Renda.

- ✓ **Obrigação Principal:** Distribuir os rendimentos e informar no IR
- ✓ **Obrigação acessória:** Informe de rendimentos e DIRF



Condomínio – Aspéctos Tributários

2) Empregador: Enquanto empregador o condomínio deve cumprir

todas as obrigações trabalhistas. Veja abaixo algumas...

Principal:

- ✓ INSS
- ✓ FGTS
- ✓ IR sobre a folha de pagamento
- ✓ PIS sobre a folha de pagamento
- ✓ CONTRIBUIÇÕES SINDICAIS

Acessórias:

- ✓ GFIP
- ✓ RAIS
- ✓ DIRF
- ✓ CAGED
- ✓ INFORMES DE RENDIMENTO



Condomínio – Aspectos Tributários

3) Tomador de Serviços

- ✓ IR (Imposto de Renda) - não se aplica
- ✓ INSS (Instituto Nacional da Seguridade Social) 11% ou 3,5%
- ✓ CSRF (Contribuições Sociais Retidas na Fonte 4,65%)
 - ✓ PIS
 - ✓ COFINS
 - ✓ CSLL
- ✓ ISS (Imposto sobre Serviços) -até 5%



Tomador de Serviços

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

Art. 121. Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.

Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

- I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;
- II – responsável, quando, sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação decorra de disposição expressa de lei.**



Condomínio – Tomador de Serviços

QUEM É O
PRIMEIRO
PRESTADOR DE
SERVIÇOS AO
CONDOMÍNIO?



Condomínio – Tomador de Serviços

Síndico: Remuneração / Isenção

- ✓ INSS (11% dedução e 20% empresa/condomínio)
- ✓ Contribuição para aposentadoria
- ✓ Não tem incidência do FGTS
- ✓ Informação na GFIP mensal / DIRF anual



Condomínio – Tomador de Serviços

Contratação de Autônomos

NOTA FISCAL OU RECIBO DE AUTÔNOMO

- **DEVE SER RETIDO:**
 - INSS – 11% (observado o limite de contribuição)
 - IRRF – não retém
 - ISS – INSCRITO CCM – não retém (NF – dispensa da retenção conforme Lei 14.864/2008),
 - ISS – NÃO INSCRITO CCM – retém
- **CONDOMÍNIO:**
 - Recolhe (+) 20% de INSS junto com o INSS da Folha de Pagamento.
 - Informação na GFIP e DIRF



Condomínio – Tomador de Serviços

Contratação de MEI – Micro Empreendedor Individual

- No geral não há retenção de Impostos
- A nota fiscal do MEI geralmente é identificada pelo nome completo seguido do CPF



Condomínio – Tomador de Serviços

MEI “Em quais casos haverá retenções”

serviços de: Hidráulica / Pintura / Alvenaria / Carpintaria /
Manutenção ou Reparos de Veículos

- a) recolher a contribuição previdenciária patronal com alíquota de 20%;
- b)
- c) prestar as informações em GFIP, de forma a ser definida pela Caixa;
- d) cumprir as demais obrigações acessórias relativas à contratação de contribuinte individual, tais como incluí-lo em folha de pagamento.

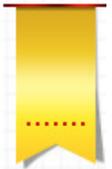
Não se aplica, neste caso, a obrigação da empresa de **reter a contribuição do segurado** contribuinte individual a seu serviço, descontando-a da respectiva remuneração, e recolhendo-a conforme art. 4º da Lei nº 10.666/03.



Condomínio – Tomador de Serviços

Contratação de Simples Nacional

- CSRF – não retém.
- IRRF – não retém
- ISS – retém (Verificar legislação de cada município),
- INSS – **Retenção** em determinadas atividades (anexo IV – Simples nacional)



Associação de Moradores

Condomínio para quem mora

e

Empresa para o Governo

As associações de moradores merecem uma análise específica das obrigações tributárias pois são consideradas Empresas e neste sentido necessitam de contabilidade.



Penalidades

Qual a **penalidade** por **não efetuar** as retenções cabíveis e o **recolhimento**?



Penalidades: Tomador de Serviços

Independentemente da retenção do imposto na fonte, o responsável tributário **fica obrigado a recolher o imposto integral**, multa e demais acréscimos legais, na conformidade da legislação, eximida, neste caso, a responsabilidade do prestador de serviços;

Na falta do repasse aos cofres públicos , o condomínio será responsabilizado pelo delito de **apropriação indébita** previsto no artigo 168 A do Código penal.



Qual a penalidade?

Penalidades: Tomador de Serviços



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

AUTO DE INFRAÇÃO – MODELO I

Multa por atraso na entrega da Guia de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social – GFIP

1 – IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

2- DADOS DA DECLARAÇÃO E DEMONSTRATIVO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO (ANO-CALENDÁRIO 2009)

Competência	Prazo Entrega	Data Entrega	Meses de atraso	Nº de controle da 1ª GFIP entregue	Nº GFIPs na Competência	Base de Cálculo da Multa (BCM)*	Percentual aplicado	Valor da Multa (BCM x Percentual x 50%) ou Valor Mínimo
1	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
2	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
3	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
4	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
5	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
6	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
7	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
8	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
9	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
10	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
11	07/12/2009	08/12/2009	01	FPF05BJ9U86000-4	01	2.104,79	2%	500,00
12	**/**/****	**/**/****	**	*****--*	**	*,***,***,***	**%	***,***,***,***
13	31/01/2010	16/05/2011	16	FUK1VWA1Z9e0000-0	01	1.453,41	20%	500,00
Valor total da multa devida								1.000,00

*A Base de Cálculo da Multa (BCM) corresponde ao montante das contribuições informadas na(s) GFIP(s) resultante do somatório do "Total" das rubricas "Segurado" (empregados/avulsos + contribuintes individuais) e "Empresa" (empregados/avulsos + contribuintes individuais + RAT + RAT agentes nocivos + valores pagos a cooperativas + adicional cooperativas + comercialização de produção + eventos desportivo/patrocínio)

3 - DESCRIÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Descrição dos fatos: A entrega da Guia de Recolhimento do FGTS e informações à Previdência Social – GFIP fora do prazo fixado na legislação enseja a aplicação de multa correspondente a 2% (dois por cento) ao mês-calendário ou fração, incidente sobre o montante das contribuições informadas, conforme "Comprovante de Declaração das Contribuições a Recolher à Previdência Social e a Outras Entidades e Fundos por FPAS", ainda que integralmente pagas, respeitados o percentual máximo de 20% (vinte por cento) e os valores mínimos de R\$ 200,00, no caso de declaração sem fato gerador, ou de R\$ 500,00, nos demais casos. A multa cabível foi reduzida em 50% (cinquenta por cento) em virtude da entrega espontânea da declaração, exceto no caso da multa aplicada ter sido a mínima. No caso de entrega de mais de uma GFIP em atraso com chaves distintas por competência, a base de cálculo corresponde à soma dos montantes das contribuições informadas nessas GFIP, abrangendo todos os números de inscrição do sujeito passivo, exceto as GFIP com os códigos de recolhimento nº 130, 135, 608 e 650.

Enquadramento Legal: Art. 32-A da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, com a redação dada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009.

4 – INTIMAÇÃO

Fica o contribuinte acima identificado INTIMADO a recolher ou impugnar o presente crédito tributário no prazo de trinta dias contados da ciência deste Auto de Infração. A impugnação deve ser dirigida ao Delegado da Receita Federal do Brasil de Julgamento e protocolada na unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil de sua jurisdição, conforme disposto nos artigos 5º, 15, 17 e 23 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e alterações posteriores.

Será concedida redução de 50% (cinquenta por cento) para o pagamento à vista no prazo de trinta dias contados da ciência deste auto ou de 40% (quarenta por cento) para pedidos de parcelamento formalizados dentro deste mesmo prazo (Art. 6º da Lei nº 8.218, de 29 de agosto de 1991, com redação dada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009).

5 - AUDITOR-FISCAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

	Nome: ROGERIO HINO Matrícula Sipe/Siape: 63823
--	---

6- DADOS PARA PREENCHIMENTO DO DARF ATÉ A DATA DO VENCIMENTO

Código de Receita	Período de Apuração	CNPJ	Data de Vencimento	Valor do Principal
1107	31/12/2009	07.244.332/0001-60	12/11/2014	500,00



Benefícios

WWW.NFP.FAZENDA.GOV.BR

- PARTICIPAÇÃO EM SORTEIOS
- CRÉDITOS



Condomínio – Tomador de Serviços

Principais problemas quando da contratação de serviços

PRESTADOR COM CNAE
DIFERENTE DO OBJETO
DO CONTRATO

ESCOLHA APENAS POR
PREÇO

FALTA DE
CONHECIMENTO

FALTA DE
DOCUMENTOS

FALTA DE DEFINIÇÃO DE
PARAMETROS CLARA COM O
PRESTADOR



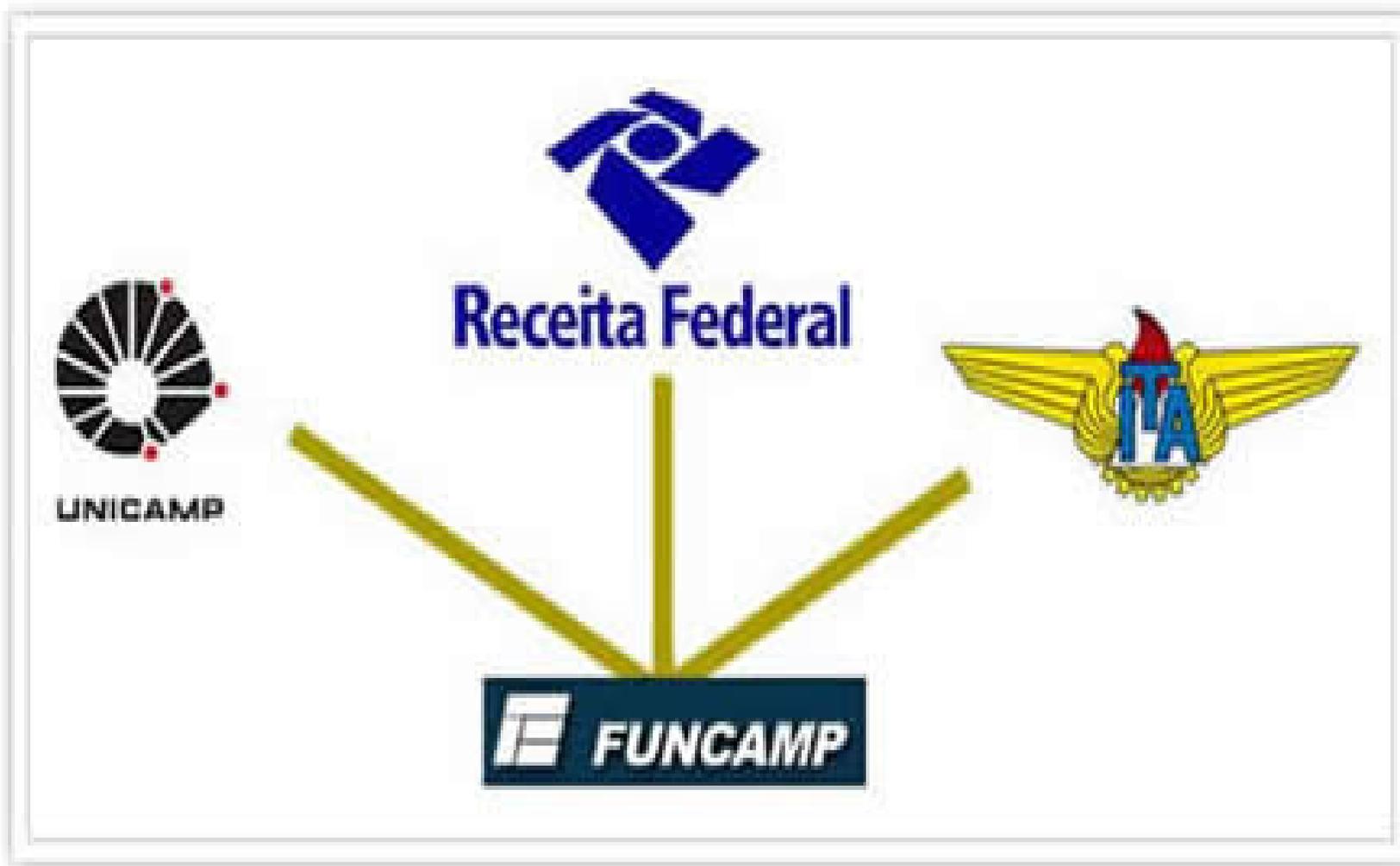
Condomínio – Tomador de Serviços

Quais as Soluções? O QUE O SÍNDICO PODE FAZER?

- ✓ Oriente e questione claramente os prestadores de serviços
- ✓ Deixe claro que poderá haver retenções (esta análise deve contar com ajuda da administradora)
- ✓ Solicite documentos:
 - ✓ Autônomos: RG/CPF/PIS ou NIT / Comp. Endereço
 - ✓ Empresas: Contrato Social / CNPJ / Certidões negativas

Conte com o **apoio** de uma boa
Administradora!

Receita Federal



Receita Federal



“A Receita Federal tem acordos e convênios firmados com instituições estaduais, municipais e com o Exército”, conta o Contador e empresário especialista em Tributos, Antônio Carlos Bordin.

“Do cruzamento de informações das Varas Federais, Tribunais, Banco Central, CVM, Federações, Ibama, Ministérios, Detran, Junta Comercial, Tribunal Regional Eleitoral, Secretaria da Fazenda e outros”, enumera Bordin, **“a Receita tem o retrato da vida do contribuinte”**.

Fonte: Gestor contábil – CRC/SP

Receita Federal

Síndico



Grata a todos!

Ivana Lopes Miranda

Ivana.miranda@brasilcondominio.com.br

(12) 9-9149-3256

