

# Principais aspectos tributários nos condomínios

05/06/2017



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

**Palestrante**

# **Ivana Lopes Miranda**

**Instrutora da Universidade Secovi e**

**Diretora de Operações da Brasil Condomínio Franquias.**

**Bacharel em Ciências Contábeis com especialização em  
Gestão Contábil e Análise Tributária, MBA pela FGV,  
Especialista em Administração Condominial (EAC) pela  
Universidade Secovi com certificação do IREM ( Institute Of  
Real Estate Management) ARM® .**



# Sistema Tributário Nacional



**Brasil**  
**Carga tributária de**  
**37% do PIB**

**Sistema Tributário altamente complexo:**  
80 tributos, 7 mil normas tributárias  
e um enorme número de  
obrigações acessórias.

*Estudo publicado na FISCOSOFT*

# 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 / Informar



# Condomínio = Empresa?

Questões complexas no âmbito:

- Jurídico
- Contábil
- Financeiro
- Fiscal



**Maior**  
**responsabilidade**  
**dos Síndicos e**  
**Administradores**

→ **Obrigações Tributárias**

# Condomínio – Tomador de Serviços

## CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

LEI Nº 5.172, DE 25 DE  
OUTUBRO DE 1966.

**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 – Aspectos Tributários

## Enquanto:

### 1) Gerador de receitas

locação / multas / vendas de ativo

### 2) Empregador

contratação de funcionários

### 3) Tomador de serviços

Pessoa Física ou Pessoa Jurídica



# Condomínio – Aspectos Tributários

## 1) Gerador de Receitas

Locação / multas disciplinares / vendas de ativo

**IRRF:** 24 mil de isenção / ano  
(somente condomínio residencial)

Distribuir os rendimentos / Informar no IR  
Informe de rendimentos / DIRF



# Condomínio – Aspectos Tributários

## 2) Empregador:

**O condomínio deve cumprir todas as obrigações trabalhistas.**



# Condomínio – Aspectos Tributários

## 3) Tomador de Serviços

O condomínio deve reter e recolher os tributos.



# Condomínio – Tomador de Serviços

Ato de reter  
(Conservação de  
alguma coisa em  
seu poder)

## O QUE É RETENÇÃO NA FONTE

Começo ou início  
de alguma coisa

## ***PENALIDADE***

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.

## Prestador de Serviço

**Síndico:**

**Condômino VOLUNTÁRIO**

**Condômino com remuneração (isenção ou remuneração)**

**Externo**

# Condomínio – Tomador de Serviços

Se houver *remuneração*



Tem que haver *formalização*

- ***AUTONOMO***
- ***MEI***
- ***PJ***







# Condomínio – Tomador de Serviços

## Autônomos

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO – RPA			
NOME: XXXXXXXXXXXXXXXX			
CPF: XXXXXXXXXXXXXXXX			
PIS: XXXXXXXXXXXXXXXXXX			
DEMONSTRATIVO			
SERVIÇOS		DESCONTOS	
HONORÁRIOS	R\$ 393,26	INSS - RETIDO 11%	R\$ 43,26
		ISS - RETIDO	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 393,26</b>	<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 43,26</b>
<b>VALOR LÍQUIDO A RECEBER: R\$ 350,00</b>		TREZENTOS E CINQUENTA REAIS	
RECEBI DO CONDOMINIO EDIFICIO MODELO, COM SEDE NA RUA DAS FLORES, 50 - BAIRRO JARDINS - SÃO PAULO /SP - INSCRITO NO CNPJ 00.000.000/0001-06, A IMPORTÂNCIA ACIMA DEMONSTRADA REFERENTE: SERVIÇOS GESSEIRO.			
SÃO PAULO, 10 DE NOVEMBRO DE 2016.			
----- ASSINATURA			

# Condomínio – Tomador de Serviços

## Principais problemas quando da contratação de serviços

PRESTADOR COM CNAE  
DIFERENTE DO SERVIÇO  
PRESTADO

FALTA DE DEFINIÇÃO DE  
PARAMETROS COM O  
PRESTADOR

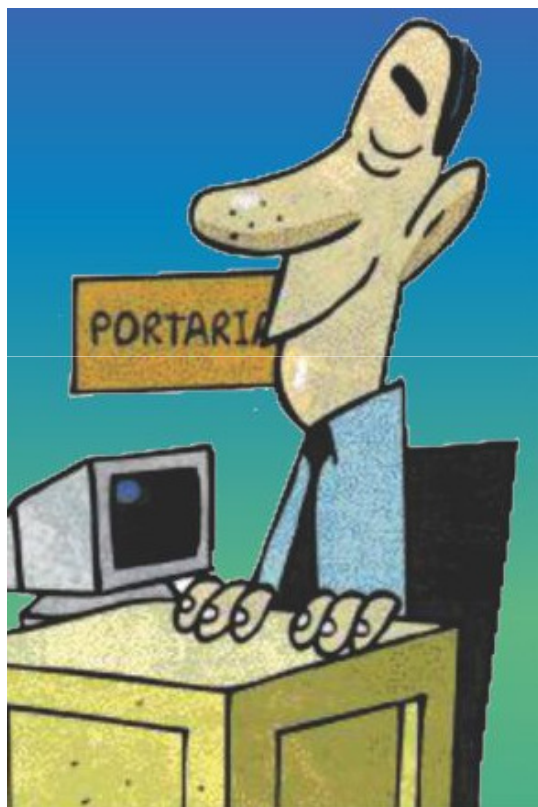
FALTA DE  
CONHECIMENTO

FALTA DE  
DOCUMENTOS

ESCOLHA  
APENAS POR  
PREÇO

# Condomínio – Tomador de Serviços

## Enquadramento Fiscal



X



**SIMPLES**  
NACIONAL



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

# Condomínio – Tomador de Serviços



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>MATRIZ</b>	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 06/04/2015
NOME EMPRESARIAL SERVICO DE PORTARIA, LIMPEZA E CONSERVACAO LTDA - EPP		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÓMICA PRINCIPAL <b>81.11-7-00 - Serviços combinados para apoio a edifícios, exceto condomínios prediais</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS SECUNDÁRIAS 81.21-4-00 - Limpeza em prédios e em domicílios 81.30-3-00 - Atividades paisagísticas		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO

# Condomínio – Tomador de Serviços

## Enquadramento Fiscal

### ATO DECLARATÓRIO INTERPRETATIVO RFB Nº 7, DE 10 DE JUNHO DE 2015

Dispõe sobre a vedação à opção pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), de que trata a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, pelas pessoas jurídicas prestadoras de serviço de portaria por cessão de mão de obra.



O SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos III e XXVI do art. 280 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº 203, de 14 de maio de 2012, e tendo em vista o disposto no inciso XII do caput do art. 17 e inciso VI do § 5º-C e § 5º-H do art. 18 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, no art. 30 do Decreto nº 89.056, de 24 de novembro de 1983, e no § 2º do art. 191 da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, declara:

Art. 1º É vedada a opção ao Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) pelas pessoas jurídicas que prestem serviço de portaria por cessão de mão de obra.

Art. 2º O serviço de portaria não se confunde com os serviços de vigilância, limpeza e conservação, portanto não se enquadra na exceção prevista no inciso VI do §5º-C do art. 18 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e sim na regra prevista no inciso XII do caput do art. 17 dessa mesma lei.

# Condomínio – Tomador de Serviços



# Condomínio – Tomador de Serviços

**2.4. As microempresas (ME) e as empresas de pequeno porte (EPP) que exerçam atividades diversificadas, sendo apenas uma delas vedada e de pouca representatividade no total das receitas, podem optar pelo Simples Nacional?**

**Não poderão optar pelo Simples Nacional** as ME e as EPP que, embora exerçam diversas atividades permitidas, também exerçam pelo menos uma atividade vedada (ver Pergunta 2.2), independentemente da relevância da atividade impeditiva e de eventual omissão do contrato social.

[HTTPS://WWW8.RECEITA.FAZENDA.GOV.BR/SIMPLESNACIONAL/PERGUNTAS/PERGUNTAS.ASPX](https://www8.receita.fazenda.gov.br/SimplesNacional/Perguntas/Perguntas.aspx)

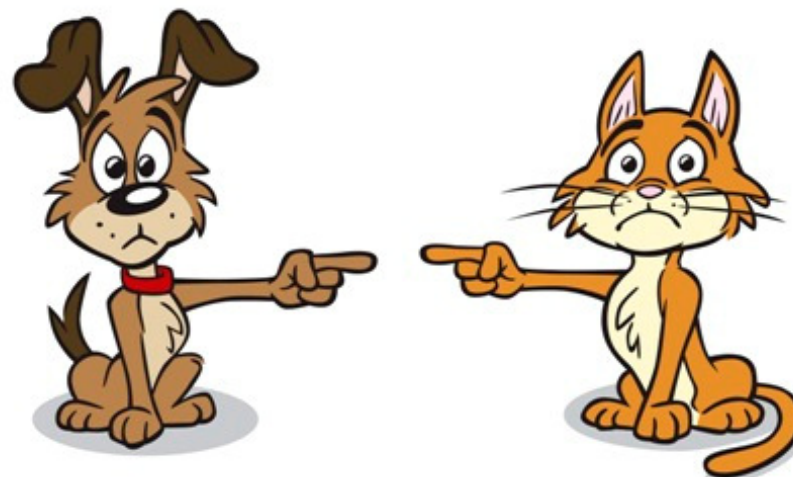
# Condomínio – Tomador de Serviços



E o que eu  
tenho a ver  
com isso?



# Condomínio – Tomador de Serviços



## Responsabilidade solidária

### RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA – RETENÇÃO DE TRIBUTOS

A responsabilidade de retenções tributárias é atribuída à pessoa jurídica pagante, conforme o tributo:

- Imposto de Renda - artigo 647 do [Regulamento do Imposto de Renda](#);
- PIS, COFINS e CSLL - [Lei nº 10.833/2003](#);
- ISS, [Lei Complementar nº 116/2003](#);

# Condomínio – Tomador de Serviços

## Responsabilidade subsidiária

### Ação trabalhista / Funcionário de terceirizada



**Súmula 331, do TST, (Res. 174/2011, DEJT divulgado em 27, 30 e 31.05.2011)**

"CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. LEGALIDADE"

IV - O inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial.

Quais as soluções?

O que o **síndico** pode fazer?



# Quais as soluções?



Associação das Administradoras de Condomínios  
e Condomínios do Vale do Paraíba

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

“Infelizmente o Brasil é o País do mais ou menos. Do meia-boca. Engenharia, planejamento, economia, tudo se resolve sem rigor, sem a determinação de se atingir o máximo com o mínimo. Não buscamos excelência, preferimos o caminho mais rápido, mais fácil, o jeitinho pelo qual depois teremos que pagar um preço muito mais caro.”

AMIR KLINK

# Obrigada!

Ivana Lopes Miranda

[Ivana.miranda@brasilcondominio.com.br](mailto:Ivana.miranda@brasilcondominio.com.br)

