

# Principais aspectos tributários nos condomínios

30/06/2015



# 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 \**



# Condomínio = Empresa?

Questões Complexas no âmbito:

- Jurídico
- Contábil
- Financeiro
- Fiscal



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

→ **Obrigações Tributárias**



# Obrigação Tributária

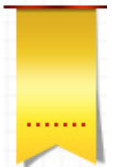
► **Conceito**

► **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



# Conceito: Tributo x Imposto

## \* Tributos Fiscais:

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

## \* Tributos Parafiscais:

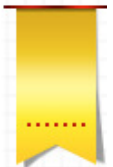
- Contribuições Sociais



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**

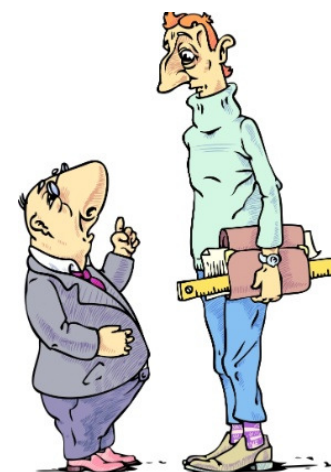
locação / multas / vendas de ativo

### 2) **Empregador**

contratação de funcionários

### 3) **Tomador de serviços**

Pessoa Física ou Pessoa Jurídica



# 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.**



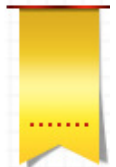
# Condomínio – Aspéctos Tributários

## 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:**

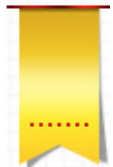
- ✓ GFIP
- ✓ RAIS
- ✓ DIRF
- ✓ CAGED
- ✓ INFORMES DE RENDIMENTO



# 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%



# Condomínio – Tomador de Serviços

QUEM É O  
**PRIMEIRO**  
PRESTADOR DE  
SERVIÇOS AO  
CONDOMÍNIO?



# Condomínio – Tomador de Serviços

**Síndico: Remuneração / Isenção**

**Autônomos**

**MEI**

**Empresas**



# 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?**

# Condomínio – Tomador de Serviços

**Quais as Soluções? O QUE O SÍNDICO PODE FAZER?**

**Administradoras associadas Acevale.**

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

# Receita Federal



# Receita Federal

Síndico



dreamstime.com



# Grata a todos!

Ivana Lopes Miranda

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

(12) 9-9149-3256

