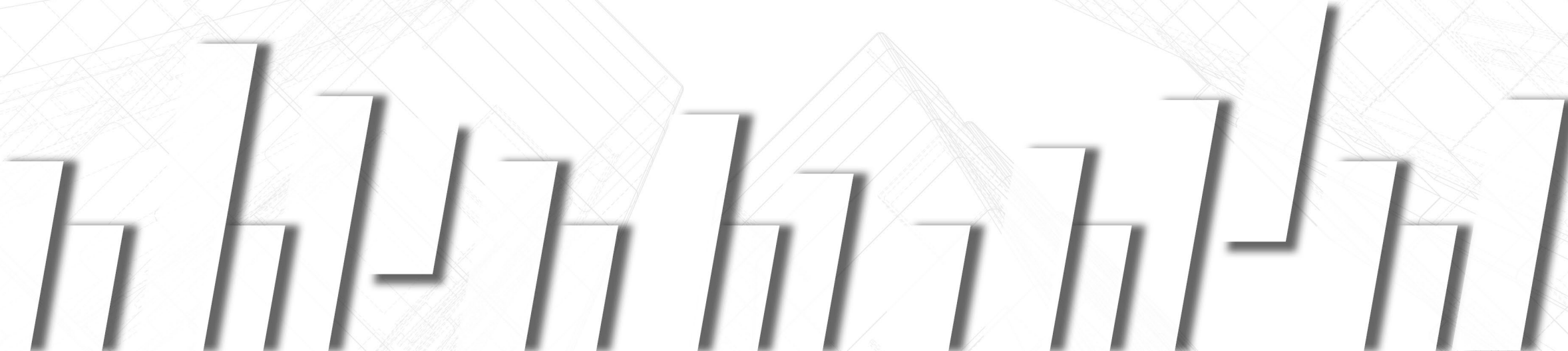


**OBRIGAÇÕES FISCAIS
CONDOMINIAIS**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



CONDOMÍNIOS

Obrigações Fiscais Condominiais

Ivana Lopes Miranda

Bacharel em Ciências Contábeis

MBA Administração - FGV

Diretora de Operações - Brasil Condomínio Franquias

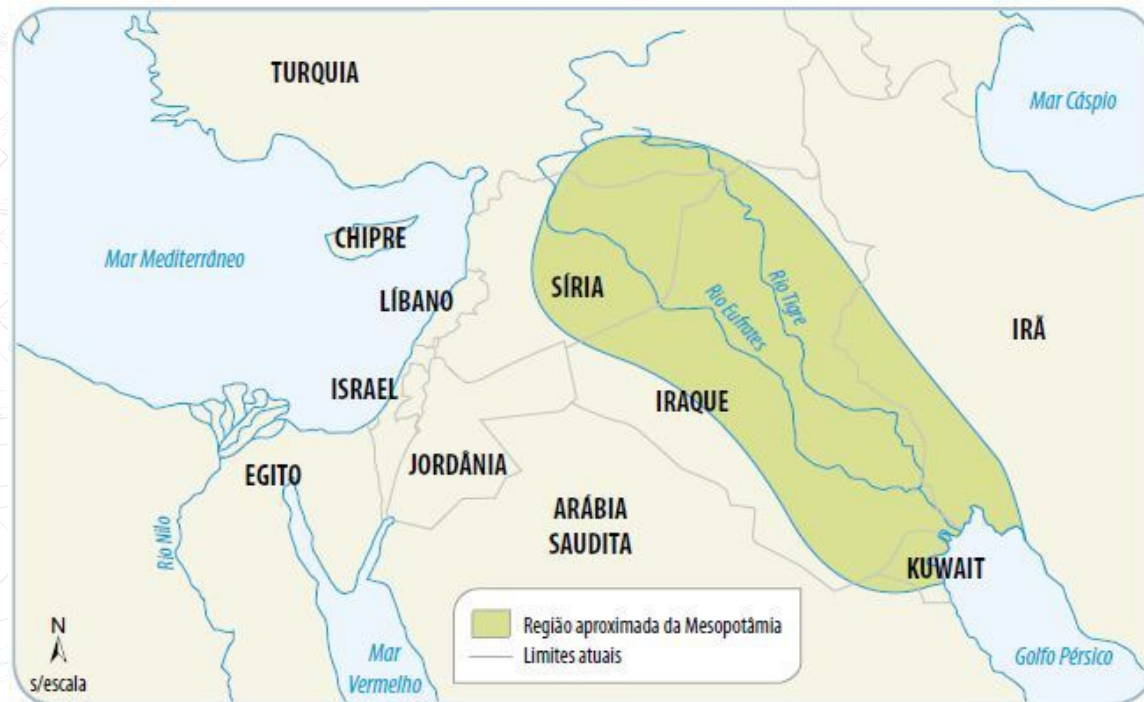
Consultora Contábil e Administradora



TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO



Os impostos no mundo



Os documentos escritos mais antigos conhecidos são peças de barro de 4000 A.C. encontradas na Mesopotâmia.

Parte dos alimentos produzidos fosse entregue ao governo.

Além disso, parte do povo era obrigado a passar até cinco meses por ano trabalhando para o rei.

Os impostos no mundo

Egito antigo - o faraó realizava uma excursão bienal em todo o reino para fazer a cobrança de receitas fiscais dos seus súditos,

Imperio romano- foi o primeiro grande exemplo do uso eficiente dos tributos recolhidos. A cobrança de impostos era usada como forma para fortalecer seus exércitos e conquistar mais terras,

Grécia - foi instituído o tributo administrado pelo Estado de uma forma muito semelhante ao que conhecemos hoje. Com base nos impostos recolhidos e no trabalho escravo, os gregos se tornaram uma das maiores civilizações do mundo.

Após a queda do Império Romano iniciou a Idade Média

FEUDOS - os servos eram obrigados a entregar grande parte das suas produções ao senhor feudal e o povo vivia miseravelmente,

os feudos deram lugar aos **REINOS** e iniciou um período marcado pelas navegações e pelo comércio.

Foi nesse momento que se generalizou a cobrança de tributos em **MOEDA**, e não mais em mercadorias.

Os impostos no mundo

A partir do século 15 os impostos começaram a se multiplicar à medida que as atividades da sociedade se diversificam.

Mais impostos – mais burocracia na cobrança.

Revolução Industrial (1760–1820/1840 - maior na complexidade da economia, da política e da sociedade como um todo.

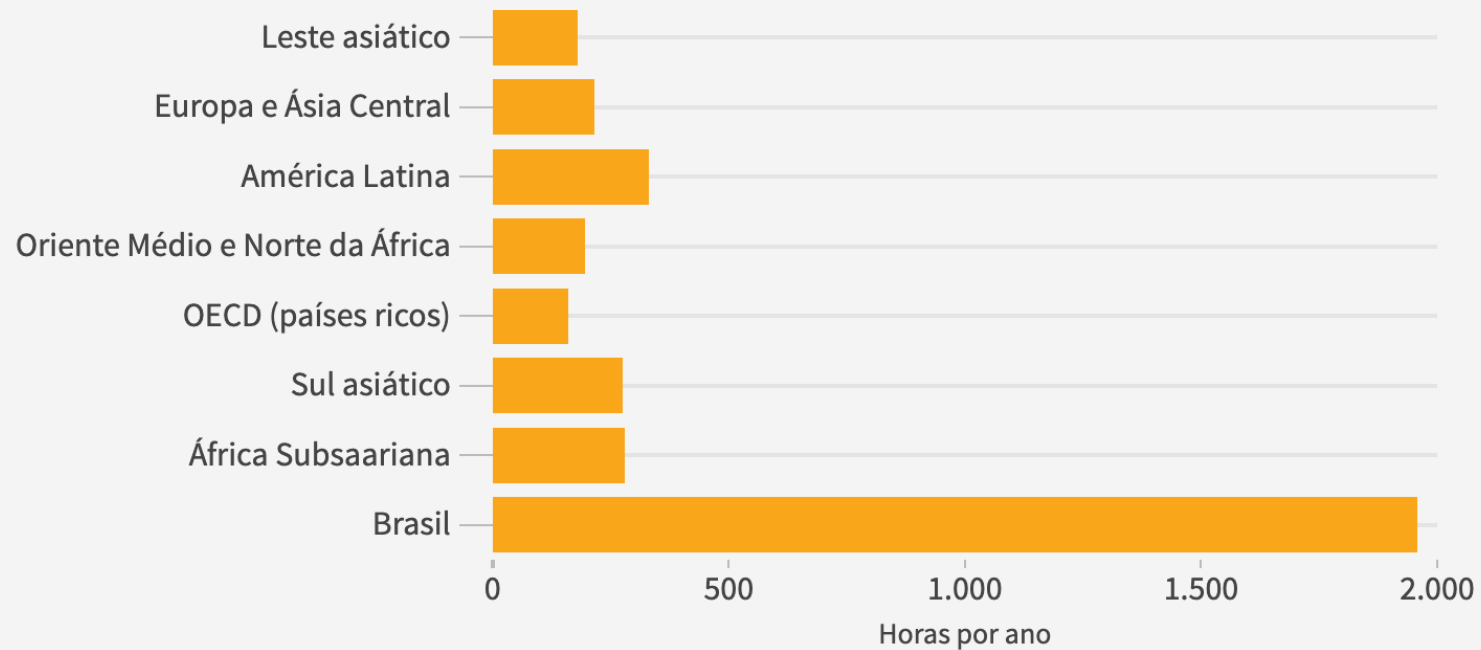
Os impostos continuaram evoluindo e passaram a englobar contribuições para a seguridade social, para garantir os direitos trabalhistas, entre diversas outras novas necessidades.

A história dos impostos no Brasil

- A história dos impostos no Brasil inicia poucos anos após a sua descoberta pelos portugueses com a cobrança sobre a extração do pau-brasil. Nessa época, 1/5 de toda a extração do pau-brasil deveria ser entregue à Coroa Real Portuguesa. Além disso, os extratores precisavam se comprometer a erguer fortificações ao longo da costa e iniciar a colonização.
- A partir disso, podemos estabelecer uma evolução cronológica na cobrança de impostos no Brasil:
- **1534** – a parte litorânea do Brasil foi dividida em quinze partes e atribuídas a donatários (capitanias hereditárias). Nessa época os tributos eram pagos *in natura*, em espécie, e enviados para a Coroa Real em Portugal.
- **1808** – a família real portuguesa fugiu para o Brasil e o país passou a ser a sede da monarquia portuguesa. Nessa época, várias leis foram criadas para regular a cobrança de impostos.
- **1824** – foi criado o Ministério da Fazenda e Tribunal do Tesouro Público
- **1834** – foram traçados os limites e os fundamentos do Direito Tributário Nacional
- **1934** – a Administração Tributária uniu e organizou a Direção Geral da Fazenda Nacional – que se tornou pluri funcional e passou a contar com várias repartições para administrar as diferentes áreas: arrecadação, fiscalização e tributação
- **1966** – foi sancionado o Código Tributário Nacional, que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios
- **1968** – foi criada a Secretaria da Receita Federal

Complexidade tributária

O tempo que uma empresa gasta para pagar seus impostos



Fonte: Banco Mundial (Doing Business 2019)





Agosto de 1976...em um bar que existe desde 1852, no coração do vale do silício, especializado em cerveja... Uma pequena equipe de cientistas criou algo que revolucionaria o mundo, as relações, o aprendizado...

Caso tivesse ido no dia nesse bar veria o seguinte: sete homens e uma mulher em uma mesa, em torno de um terminal de computador e de um par de cabos que ia até o estacionamento do local, desaparecendo em uma van cinza grande.

Decreto 6.022 de 22 de janeiro de 2007



Condomínios – Tributação



POR QUE ?

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.

III - o espólio, pelos tributos devidos pelo de cujus até a data da abertura da sucessão.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se aos casos de extinção de pessoas jurídicas de direito privado, quando a exploração da respectiva atividade seja continuada por qualquer sócio remanescente, ou seu espólio, sob a mesma ou outra razão social, ou sob firma individual.



INSS – Lei
9711/98
(em vigor a
partir de
02/1999).

IN RFB 2110
DE
17/10/2022

Condomínios – Tributação

INSS – Cessão de M.O
/ Empreitada?

Art. 110

INSS – Lei 9711/98 (em vigor a partir de 02/1999).

Art. 3º da IN RFB nº 971/2009, §4º, Inciso III.

INSS – alíquotas

Art. 110

INSS – Exceções

Art. 114

INSS - dispensas

Art. 115

INSS – Base de cálculo

Art. 116

IN RFB 2110/2022

Art. 2º da IN RFB, Inciso III.

§ ÚNICO. Equipara-se a empresa para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias:

III - a associação ou a entidade de qualquer natureza ou finalidade, inclusive o condomínio;



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Condomínios – Tributação

CSRF – IN 459/2004.

..... estão sujeitos à retenção na fonte da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e da Contribuição para o PIS/Pasep.

Art. 1º, §1º, Inciso IV

CSRF – alíquotas

CSRF – relação de atividades
sujeitas a retenção

Condomínios – Tributação

ISS – alíquotas

ISS – Regra do estabelecimento do prestador de serviços.

ISS – Exceções

ISS – Retenções

ISS – LC 116/2003

Art. 3º O serviço considera-se prestado, e o imposto, devido, no local do estabelecimento prestador ou, na falta do estabelecimento, no local do domicílio do prestador, exceto nas hipóteses previstas nos incisos I a XXV, quando o imposto será devido no local: (Redação dada pela Lei Complementar nº 157, de 2016)

Art. 6º Os Municípios e o Distrito Federal, mediante lei, poderão atribuir de modo expresse a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa,.



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Condomínios – Tributação

Fato Gerador

O ISSQN tem como fato gerador a **prestação de serviços** constantes na lista de serviços anexa à LC 116/2003 (art. 1º). É um imposto de competência dos Municípios e do Distrito Federal.

Contribuinte

O contribuinte é o **prestador do serviço**, porém os Municípios e o Distrito Federal poderão atribuir a **responsabilidade tributária a terceira pessoa vinculada ao fato gerador**. (Art. 5º e 6º da LC116/2003)

Local de incidência

Em regra, o serviço será considerado prestado e o ISSQN **será devido no local do estabelecimento do prestador** ou no local de seu domicílio, tendo como **exceção** os **serviços listados nos incisos I a XXV** do Art. 3º da LC 116/2003.

Alíquota

Conforme os Art. 8º e 8º-A da LC 116/2003, a alíquota **mínima será de 2%** e a alíquota **máxima será de 5%**.

IRRF - Solução de Consulta Cosit nº 17/2017 – RFB - “Os condomínios edilícios estão desobrigados de efetuar a retenção do imposto de renda na fonte quando o cumprimento desta obrigação exigir da fonte pagadora a condição de pessoa jurídica.”

Parecer Normativo CST nº 37, de 24 de janeiro de 1972

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO — São tributáveis os rendimentos auferidos pelo síndico de condomínio? Sim. Esses rendimentos são considerados prestação de serviços e devem compor a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) e do ajuste anual, ainda que havidos como dispensa do pagamento do condomínio. (Regulamento do Imposto sobre a Renda - RIR/2018, arts. 118 e 120, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018)

Fonte: perguntas e respostas RFB 2022

IN 2110/2022 - Art. 33, § 1º - Inciso II - II - o valor da taxa de condomínio da qual é isento de pagamento o síndico ou o administrador eleito para exercer atividade de administração condominial.

ATO DECLARATÓRIO INTERPRETATIVO SRF Nº 2, DE 27 DE MARÇO DE 2007

O SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 230 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal, aprovado pela Portaria MF nº 30, de 25 de fevereiro de 2005, e tendo em vista o que consta no processo nº 10980.010644/2005-96, declara:

Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:

I - os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

II - o condômino estará sujeito ao cumprimento de **todas as exigências tributárias cabíveis**, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM IMÓVEIS, INCLUSIVE CONDOMÍNIOS — Como deve ser tributada a quantia recebida por locação de espaço físico em imóveis ou condomínios edilícios?

As quantias recebidas por pessoa física pela locação de espaço físico sujeitam-se ao **recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão)** se recebidas de pessoa física ou de fonte no exterior, ou à retenção na fonte se pagas por pessoa jurídica, e ao ajuste na Declaração de Ajuste Anual. Ressalte-se que, diante da inexistência de personalidade jurídica do condomínio edilício, as receitas de locação por este auferidas, na realidade, constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, devendo ser tributados por cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído, na forma explicada no primeiro parágrafo. Ainda que os condôminos não tenham recebido os pagamentos em espécie, são eles os beneficiários dessa quantia, observando-se isso, por exemplo, quando o valor recebido se incorpora ao fundo para o qual contribuem, ou quando diminui o montante do condomínio cobrado, ou, ainda, quando utilizado para qualquer outro fim.

Fonte: Perguntas e resposta RFB

Desde 14 de maio de 2014, são **ISENTOS** do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas os rendimentos recebidos pelos condomínios residenciais constituídos nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observado o limite de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário**, e desde que sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias, estejam previstos e autorizados na convenção condominial, não sejam distribuídos aos condôminos e decorram:

- 1 - de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio;
- 2 - de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na convenção condominial; ou
- 3 - de alienação de ativos detidos pelo condomínio.

(Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014, art. 3º; e Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007)



IN 2110/2022 -
Art. 135, 136

Responsabilidade solidária

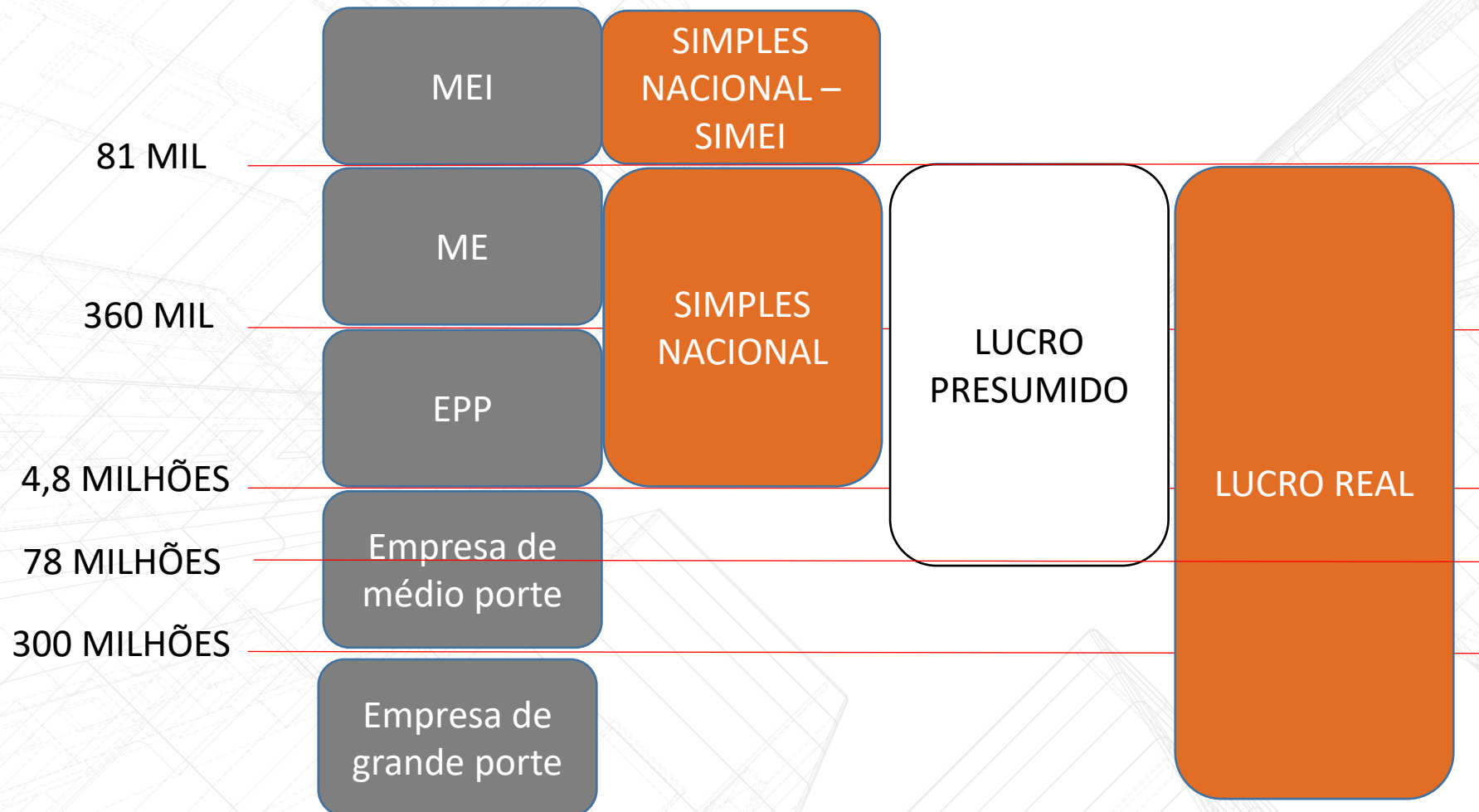
RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA – RETENÇÃO DE TRIBUTOS

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](#);

Condomínios – Tributação

O REGIME DE TRIBUTAÇÃO INFLUENCIA NAS RETENÇÕES?



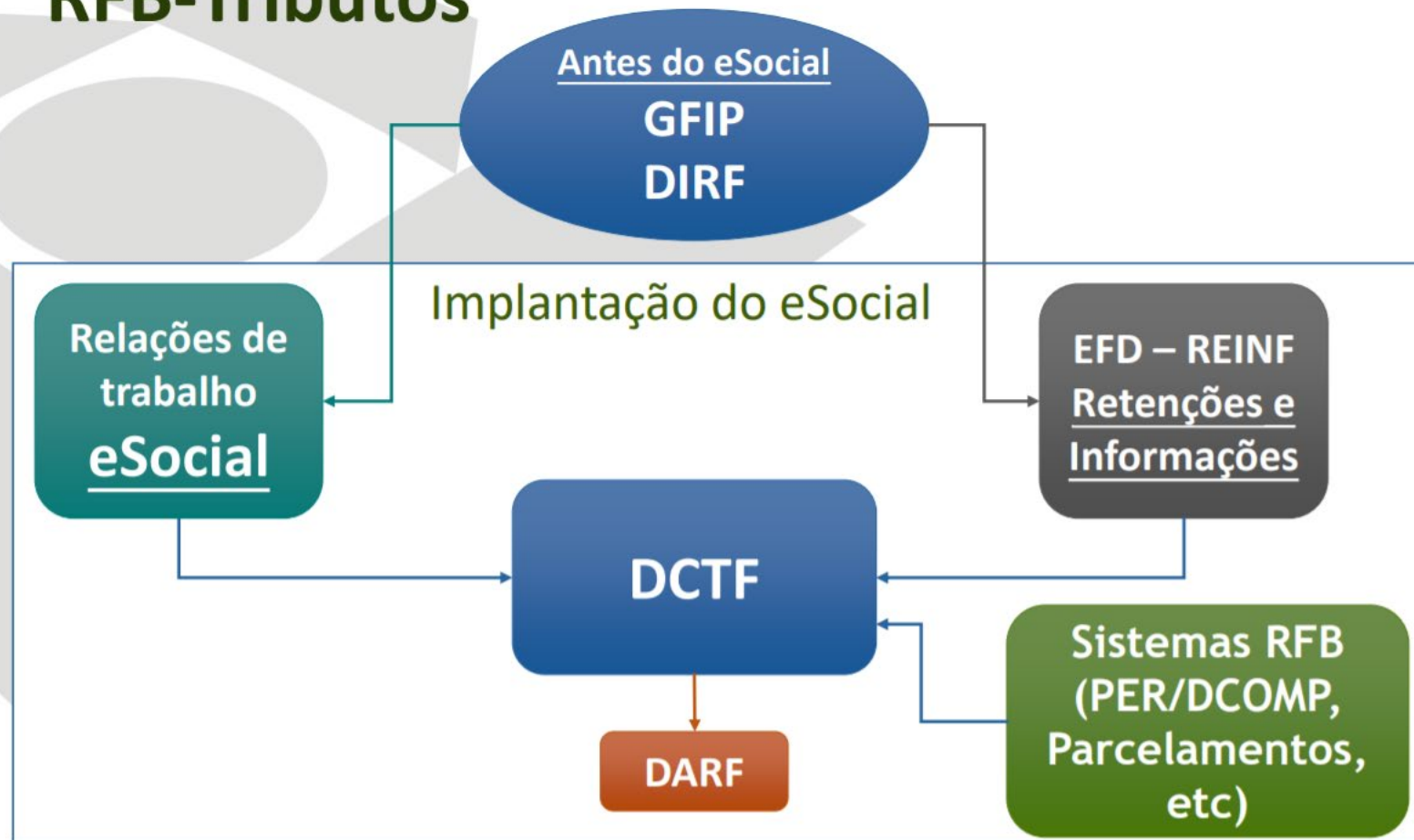
Obrigações Fiscais acessórias – EFD REINF, DCTF WEB, PERDCOMP

AMBIENTE SPED-
CLOUD FISCAL



Fato gerador	Obrigação principal	Obrigação acessória	OBSERVAÇÕES
Captação de receitas		Informe de rendimentos	DIMOB ? (intermediação imobiliária) DIRF?
Folha de pagamento	INSS, FGTS, PIS, IRFONTE	E-social DCTF WEB	Ir fonte proveniente da DIRF
Pagamento autônomos	INSS	E-social	
Processos trabalhistas		DCTF WEB – 07/2023	Substituição da GFIP
Retenções na fonte	Pagamento do tributo	EFD REINF – 09/2023	

RFB-Tributos



NOVIDADES 2023

os eventos do Bloco 40 em conjunto com o eSocial, substituirá a DIRF.

A EFD-REINF já possui um layout oficial versão 2.1.1, que insere na obrigação os eventos responsáveis pela substituição da Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte – DIRF.

Estes eventos que formam o BLOCO 40, vão incluir outros tributos federais na seara da EFD-REINF, tributos estes, administrados pela Receita Federal do Brasil. (PIS, COFINS, CSLL, IRRF)

De acordo com a [ADE COFIS 60/2022](#), o layout 1.5.1 tem validade até a competência de **02/2023** e o layout 2.1.1 passa a ser obrigatório a partir da competência de **03/2023**.

Prorrogação: Mediante publicação da Instrução Normativa RFB nº 2.133/2023, a obrigatoriedade do envio foi **prorrogada** para iniciar à partir das **8h do dia 21 de setembro de 2023**, em relação aos fatos geradores ocorridos a partir de **1º de setembro de 2023**.

EXTINÇÃO DA DIRF



eSocial x EFD Reinf

eSocial

- › Apresenta as informações vinculadas ao trabalho (informações dos empregados);
- › Informações cadastrais dos empregados;
- › Informações operacionais dos empregados;
- › Informações fiscais:
 - › Contribuição previdenciária;
 - › Retenção IR (Novo).

EFD Reinf

- › Todas as demais operações sem vínculo com o trabalho;
- › Informações das operações tributadas da empresa:
 - › Contribuição previdenciária;
 - › Retenção IR (Novo);
 - › Retenção de contribuição social (Novo).

no **eSocial**,

- as informações da folha de pagamentos continuam pelos eventos S-1200, S-1202, S-1207, S-2299 e S-2399;
- o eSocial não fará o cálculo do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), assim como a DIRF não o calcula. As informações declaradas serão usadas para validação da Declaração de Ajuste Anual, a DIRPF, da mesma forma como acontece atualmente;
- o eSocial voltará a retornar o totalizador de IR, o S-5012;
- o evento S-1220 será criado para informações complementares relativas ao Imposto de Renda, de modo que as informações necessárias para a DIRF sejam transmitidas sem tornar complexo o envio do S-1200 e S-1210.

EFD-Reinf, o layout da série R-4000 será atualizado para contemplar as retenções de Imposto de Renda, PIS/Pasep, Cofins e CSLL:

- R-4010 – Pagamentos/créditos a beneficiário pessoa física;
- R-4020 – Pagamentos/créditos a beneficiário pessoa jurídica;
- R-4040 – Pagamentos/créditos a beneficiários não identificados;
- R-4080 – Retenção no recebimento;
- R-4098 – Reabertura dos eventos periódicos série R-4000;
- R-4099 – Fechamento dos eventos periódicos série R-4000;
- R-9005 – Bases e Tributos – retenções na fonte e
- R-9015 – Consolidação das retenções na fonte.

Entrega e Penalidades

- › Entrega **MENSAL** (entregue até o dia 15 do mês subsequente)
 - › Não periódicos – 2 dias úteis após o evento

Multas:

- › R\$ 1.500,00/mês pela não entrega
- › 3% de multa do valor das transações com informações inexatas ou incompletas
 - › Multa de 300% sobre o valor pago indevidamente ao fisco



ATO DECLARATÓRIO EXECUTIVO COFIS Nº 23, DE 10 DE MARÇO DE 2023

(Publicado(a) no DOU de 16/03/2023, seção 1, página 300)

Dispõe sobre os leiautes da Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais (EFD-Reinf)

O COORDENADOR-GERAL DE FISCALIZAÇÃO, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I e II do art. 121 e inciso II do art. 358 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria ME nº 284, de 27 de julho de 2020, declara:

Art. 1º Fica aprovada a versão 2.1.2 dos leiautes dos arquivos que compõem a Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais (EFD-Reinf), que será exigida para os eventos ocorridos a partir da competência de setembro de 2023.

§ 1º O leiaute aprovado está disponível na Internet, no endereço eletrônico <http://sped.rfb.gov.br/projeto/show/1196>.

§ 2º A versão 1.5.1 continua vigente até a competência agosto/2023.

Art. 2º A escrituração de que trata o art. 1º é composta por eventos que permitem recepcionar informações de interesse tributário, cujos arquivos deverão ser transmitidos em meio eletrônico pelos contribuintes obrigados a adotar a EFD-Reinf, nos prazos estipulados em ato específico.

Art. 3º Fica revogado o Ato Declaratório Executivo COFIS nº 60, de 6 de julho de 2022.

Art. 4º Este Ato Declaratório Executivo entrará em vigor em 1º de abril de 2023.

RICARDO DE SOUZA MOREIRA



PER/DCOMP Web

Pessoas Jurídicas

A aplicação permite o **pedido de restituição ou ressarcimento e a declaração de compensação** de:

- **Pagamento Indevido ou a Maior em Darf**
- **Contribuição Previdenciária Indevida ou a Maior realizada em GPS**
- **Saldos negativos de IRPJ ou CSLL**
- **Retenção – Lei 9.711/98**
- **Salário Família e Salário Maternidade**
- **IRRF Cooperativas**
- **PIS ou Cofins não cumulativo**

Siga nossas redes sociais



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



@secovisp



@secovi



@secovi-sp



@secovisp



@secovisp

Obrigada.

Obrigada.