

**Ciclo de Palestras  
SECOVI – SP**



***SECOVIS***  
***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

**Ivana Lopes Miranda**

*Bacharel em Ciências  
Contábeis*

*MBA Administração - FGV*

*Diretora de Operações -  
Brasil Condomínio Franquias  
Consultora Contábil e  
Administradora*



**SECOVISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO





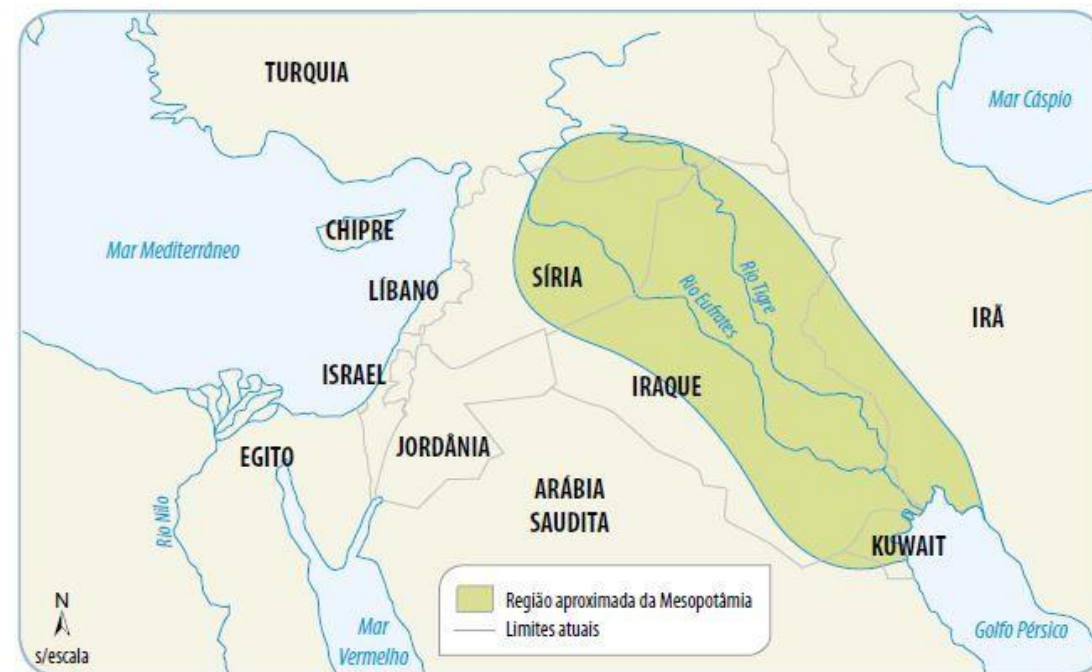
# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO

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.



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO

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

**Império 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.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO

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.

# **Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial**

## **TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO**

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.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO

- 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**

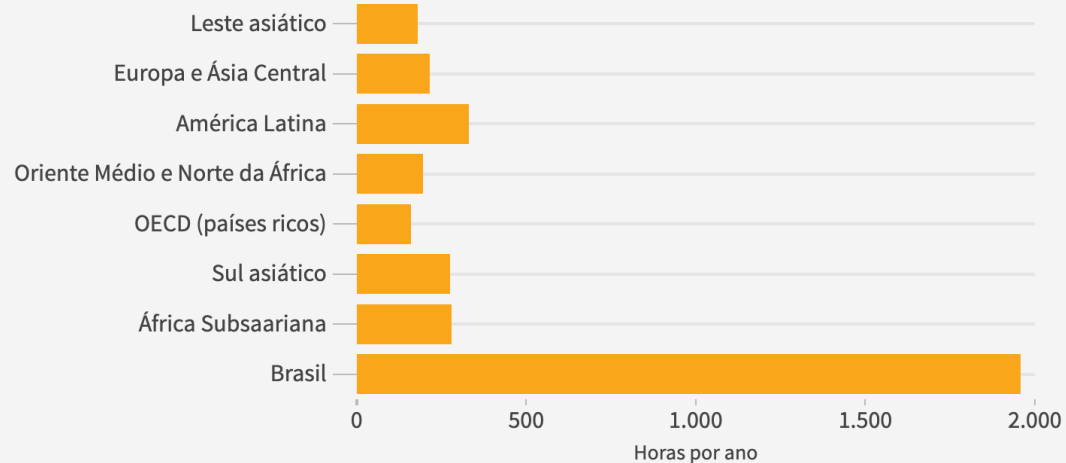


# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO

### Complexidade tributária

O tempo que uma empresa gasta para pagar seus impostos



Fonte: Banco Mundial (Doing Business 2019)



**2000 HORAS / ANO  
COM BUROCRACIA**

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO



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.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO



WORLD WIDE WEB – REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES

- **Abril de 1993:** a Cerm decide que a www deveria ser de domínio público. Naquele ano, existiam cerca de 500 sites e servidores conhecidos.
- **1997:** Netflix foi criada.
- **Setembro de 1998:** Google é fundado por Larry Page e Sergey Brin.
- **2003:** o Skype é lançado como primeiro software que permite a comunicação por voz entre computadores no mundo.
- **2004:** nasce o Facebook, que atingiu um bilhão de usuários em 2012 e se tornou a maior rede social da história

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## TRIBUTOS – BREVE HISTÓRICO



- Em 1995, a Receita Federal disponibilizou suas primeiras informações na internet, por meio do recém-criado sítio do Ministério da Fazenda.
- Em setembro de 1996, a Receita Federal lançou seu sítio próprio.
- Centro Virtual de Atendimento ao Contribuinte, implantado em dezembro de 2005.
- Decreto 6.022 de 22 de janeiro de 2007
- RECEITA FEDERAL E SERPRO – parceria que rende

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

IN RFB nº 2110/2022 – alteração no INSS





# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

**IN RFB nº 2110/2022 – alteração no INSS**

Previsão de que não há tributação previdenciária



- benefício de alimentação em vales ou tíquete
- benefício de vale-transporte em dinheiro
- benefício de previdência complementar privada
- benefício de assistência médica em distintas modalidades aos trabalhadores
- benefício de auxílio-babá, como alternativa ao benefício do auxílio-creche
- bolsas de estudo relacionadas a cursos de graduação e pós-graduação
- salário-maternidade, exceto em relação à contribuição (desconto) devida pela empregada

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## Nota Fiscal de Serviço Eletrônica – NFS-e

<https://www.nfse.gov.br/EmissorNacional/Login?ReturnUrl=%2FEmissorNacional>

The screenshot shows the login interface for the 'Portal de Gestão NFS-e - Contribuinte'. It features two main login options: 'ACESSO COM USUÁRIO/SENHA' and 'ACESSO COM CERTIFICADO DIGITAL'. The first option includes input fields for 'CPF/CNPJ' and 'Senha', an 'Entrar' button, and a link for 'Fazer primeiro acesso' or 'Esqueci a minha senha'. The second option includes a link to 'Saiba como obter o certificado digital' and a small image of a 'Certificado Digital'. The page also displays logos for Receita Federal, SEBRAE, CNM, ABRASF, and SECEX at the bottom, along with the version number 'Portal de Gestão NFS-e - Contribuinte | Versão 1.0.1.9'.



Necessário recibos do IRPF ou título para cadastrar acesso.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

**ENTENDA A REFORMA TRIBUTÁRIA DO SENADO**  
receita mensal até fev.22 (em R\$ bilhões)

**o que propõe**

- **2 impostos federais:** CBS (fusão do PIS e Cofins) e IS (novo IPI). Governo Bolsonaro já enviou à Câmara projeto que cria CBS;
- **1 imposto subnacional:** IBS (fusão do ICMS, estadual, e ISS, municipal). Tributos envolvem os setores de consumo, bens e serviços

**alíquotas**  
definidas via projetos de lei, depois da aprovação da PEC

**carga tributária**  
texto tem trava que impede aumento da carga total de impostos

**período para implantação das regras de cobrança**  
até 7 anos. O texto cria do fundo com até 5% das receitas do IBS. Dinheiro seria usado até 2032 para manter os benefícios de ICMS das empresas

**período de transição**  
Estados e municípios têm 40 anos para se ajustar às regras e não terem perda de arrecadação

**Zona Franca de Manaus e Simples Nacional**  
continuam com seus benefícios fiscais

**impacto no PIB**  
R\$ 1,5 trilhão em 15 anos

**relator do texto**  
senador Roberto Rocha (PSDB-MA)



1. Principal objetivo – Simplificação dos Impostos. IBS – Imposto sobre Bens e serviços (Estadual e municipal), e CBS – contribuição sobre bens e serviços (federal)
2. Alguns setores serão beneficiados com a redução da cobrança de impostos. Atividades culturais e medicamentos, por exemplo. Além disso, outros setores, como a cesta básica, poderão receber isenção de impostos.
3. Fim do imposto cumulativo - IVA,
4. Redução de burocracia.



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial



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

Recebimento por **PESSOA FÍSICA**

- ✓ Se pagamento for feito por PF – **CARNÊ LEÃO**
- ✓ Se pagamento for feito por PJ – **retenção na fonte**

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.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## FGTS DIGITAL

### O que é?

O FGTS Digital é uma nova forma de gestão integrada de todo o processo de arrecadação do FGTS. Tem como objetivo aperfeiçoar a arrecadação, a prestação de informações aos trabalhadores e empregadores, a apuração, o lançamento e a cobrança dos recursos do FGTS.

### Para que serve?

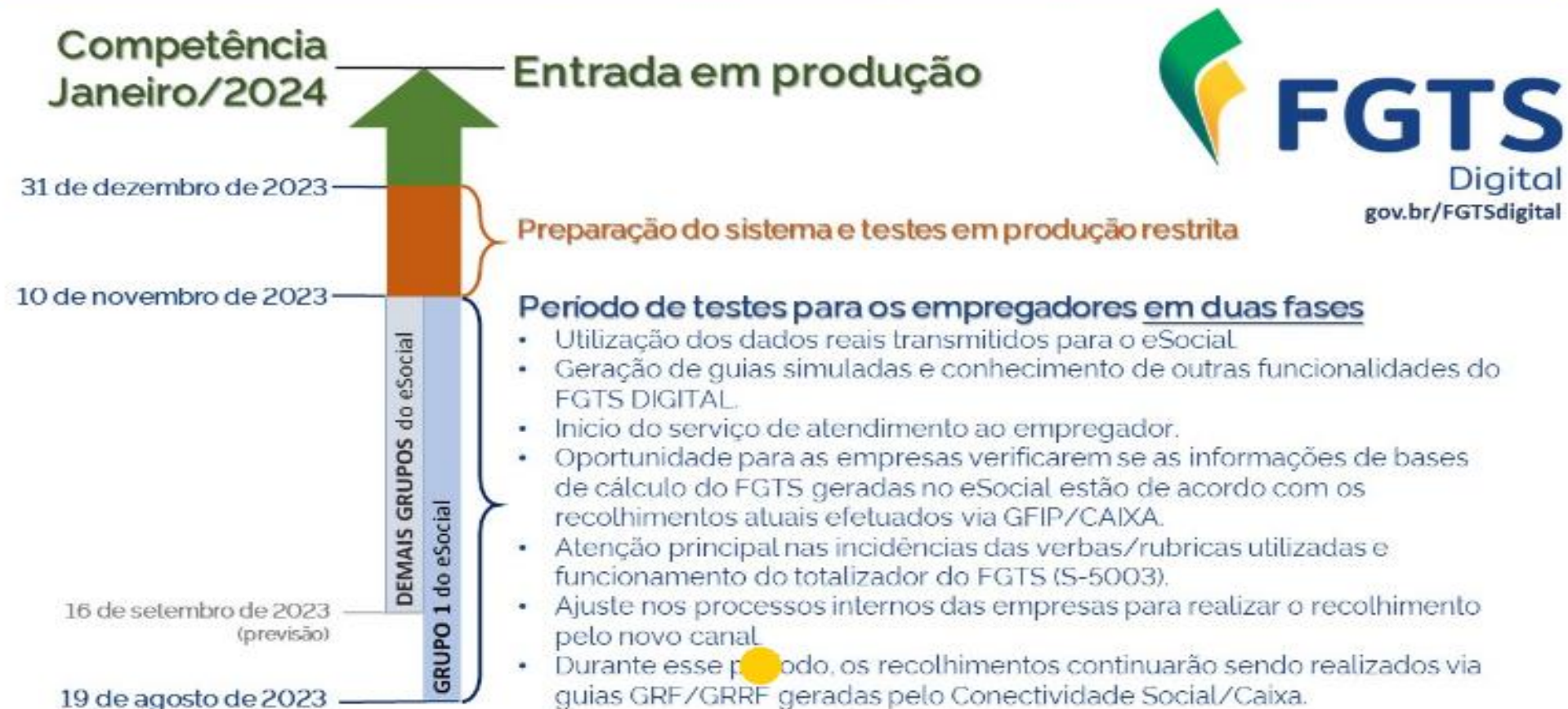
Utilizando as remunerações declaradas no eSocial – onde os débitos são individualizados desde a sua origem – os empregadores terão um sistema para gerar guias rápidas e personalizadas, inclusive recolher várias competências em um único documento, reduzindo custos operacionais e tempo nessas atividades. Além disso, os processos de estorno, restituição, compensação e parcelamento serão 100% digitais.



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

FGTS DIGITAL

## CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO FGTS DIGITAL



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## FGTS DIGITAL

### Quais as formas de acesso ao FGTS Digital?

Para acesso ao FGTS Digital o empregador deverá cadastrar uma conta no portal [gov.br](http://gov.br). Essa conta poderá utilizar uma senha cadastrada no próprio serviço do portal gov.br ou via certificado digital. A conta [gov.br](http://gov.br) é gratuita e está disponível, por padrão, para todas as pessoas físicas portadoras de CPF. O usuário poderá cadastrar uma senha diretamente neste serviço ou utilizar um certificado digital.

O acesso ao FGTS Digital com **usuário e senha** cadastrados na conta gov.br deverá possuir o [nível prata ou ouro](#). Esse acesso estará disponível para **pessoas físicas que são empregadores ou responsáveis legais pela empresa**, assim como para pessoas físicas cadastradas como procuradores. O procurador cadastrado como pessoa jurídica deverá utilizar, necessariamente, o certificado digital.

Para utilizar o acesso ao FGTS Digital com **certificado digital**, o usuário deverá necessariamente se cadastrar no [gov.br](http://gov.br) e vincular/cadastrar o CNPJ ao seu login, conforme orientações na [página desse serviço](#). Poderá utilizar os seguintes certificados:

- Certificado A1 - assinatura fica armazenada no próprio computador do usuário.
- Certificado A3 - são armazenados em mídias portáteis, como tokens USB ou cartões com chip.
- Certificado em Nuvem - dispensa o uso de dispositivos físicos, pois fica armazenado diretamente no servidor de algum prestador deste serviço, com acesso via internet.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## 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

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

REINF - **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**.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

REINF - **NOVIDADES 2023**

## EXTINÇÃO DA DIRF



Oficialmente extinta em 2024

### 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).

Maio – IR sobre folha 0561 /0588 / 3562 – esocial – já esta indo para base da dctf  
Julho – processos trabalhistas (substituição da gfip),  
Setembro – REINF  
Fgts web – JANEIRO DE 2024



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

REINF - **NOVIDADES 2023**

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.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## REINF - **NOVIDADES 2023**



**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.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

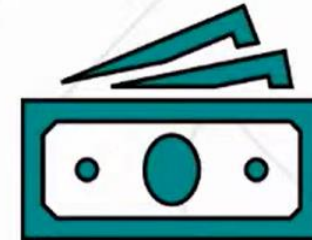
REINF - **NOVIDADES 2023**

## 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



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

REINF - **NOVIDADES 2023**

## 1) Realizar o mapeamento das operações e o enquadramento dos respectivos eventos da EFD-Reinf 2023

Comece pela análise dos códigos de receita declarados na DIRF e DCTF, comparando com o da tabela do Anexo I da REINF.

### Anexo I – Tabela de natureza de rendimentos x código de receita

Esse comparativo vai permitir identificar em qual evento cada operação deve ser informada. Exemplo: Retenções de Pessoas Jurídicas devem ser informadas no R-4020.

**⚠ Importante:** Além dos pagamentos sujeitos à retenção, existem determinadas operações que, por expressa previsão legal, devem ser informadas mesmo sem a retenção de tributos. Neste caso, nossa orientação é que realize esse mapeamento através de entrevistas com os departamentos para identificar essas operações.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

REINF - **NOVIDADES 2023**

## 2) Identificar GAPS sistêmicos

Com a primeira etapa de mapear as operações finalizadas, é o momento de iniciar o processo de avaliação conjunta das operações, eventos e as informações sistêmicas disponíveis em ERP, Solução Fiscal e eventuais relatórios de suporte.

O objetivo nesta fase é a identificação de potenciais campos existentes nos eventos, que conseqüentemente serão obrigatórios e que não possuem referência nos sistemas de origem. Geralmente é realizado um “*vis a vis*” entre os campos existentes nos eventos que a empresa está obrigada a entregar com o registro fiscal e contábil das operações que devem ser objeto de envio na EFD-Reinf 2023.

Como resultado deste comparativo, a empresa vai conhecer o percentual de campos obrigatórios com *gap* de informação, possibilitando o desenho de planos de ação para correção das ausências. Além disso, suportará a equipe de tecnologia indicando o campo correto do ERP e/ou solução fiscal que deverá ser utilizado para geração dos arquivos .xml dos eventos da EFD-Reinf 2023.



# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

REINF - **NOVIDADES 2023**

## Conclusão

A melhor maneira de começar a trabalhar para mitigar riscos na entrega da EFD-Reinf 2023 é fazendo três coisas: o **mapeamento das operações** e o **enquadramento dos eventos da Reinf 2023**, a identificação das lacunas nos sistemas que contêm as informações a serem transmitidas e, finalmente, o **enquadramento do código de natureza do rendimento**.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial



- ✓ Controle e apuração do IR e CSRF mensalmente,
- ✓ Cruzamento das Informações
- ✓ IR sobre folha continua do e-social
- ✓ NOTA FISCAL e momentos diferentes para apuração:
- ✓ Data da emissão da NF – retenção do INSS
- ✓ Data da entrada – retenção do IR
- ✓ Data do pagamento – Retenção da CSRF

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

## PERDCOMP WEB

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

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

Os contribuintes do eSocial, que estão obrigados a entregar a DCTF Web, também poderão por meio do [PER/DCOMP Web](#):

- Compensar débitos previdenciários oriundos da DCTF Web, sendo que os saldos a pagar dos débitos apurados serão importados automaticamente da DCTF Web para o PER/DCOMP Web, limitando a compensação a esses valores;
- Fazer pedido de restituição ou declaração de compensação informando crédito de pagamento indevido ou a maior de eSocial, ou seja, pagamento do Darf gerado pela DCTF Web em duplicidade ou que se tornou indevido em razão de retificação da DCTF Web;
- Realizar a compensação cruzada, ou seja, compensar débitos fazendários com créditos previdenciários e vice-versa, desde que tanto o crédito quanto o débito sejam apurados a partir de agosto de 2018.

# Novidades da Área Contábil na Gestão Condominial

Dentre as melhorias do serviço, destacam-se:

- 1) Interface gráfica amigável;
- 2) Recuperação automática de informações constantes na base de dados da Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- 3) Consulta aos rascunhos e aos documentos transmitidos em qualquer computador com acesso à internet;
- 4) Impressão em PDF da segunda via do PER/DCOMP e do recibo de transmissão;
- 5) Facilidade na [retificação](#) e no [cancelamento](#) a partir da consulta dos documentos transmitidos;
- 6) Dispensa da instalação e da atualização das tabelas do programa no computador do usuário.



**OBRIGADA**



***SECOVISP***  
***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***

Siga nossas redes sociais



# **SECOVISP**

**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**



@secovisp



@secovi



@secovi-sp



@secovisp



@secovisp