



**PARECER SEI N° 10258/2020/ME**

**SIGILO – INFORMAÇÃO PROTEGIDA PELO SIGILO PROFISSIONAL. LEI 8.112, DE 1990, ART. 116, VIII; LEI N° 8.906, DE 1994, ART. 34, VII.**

**PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE. VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA. INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS.**

Consulta a respeito da interpretação das alterações da Lei n. 13.970/2019 promovidas na Lei n. 10.931/04 em relação ao RET incorporação e ao RET incorporação PMCMV. Configuração de novo benefício. Inexistência de efeitos retroativos. Não se trata de norma interpretativa, produzindo efeitos apenas em relação a fatos ocorridos a partir do início da sua vigência, de modo que os fatos ocorridos anteriormente deverão respeitar os requisitos impostos pela legislação anterior.

Processo SEI nº 10951.101950/2020-17

**I**

1. O presente processo administrativo foi instaurado a partir do recebimento de mensagem eletrônica da Coordenação de Estratégias Judiciais da Fazenda Nacional - CAEJ - 8547102, através da qual foi solicitada a análise dos seguintes questionamentos: 1. a Lei n. 13.970/2019 teria introduzido novo benefício fiscal relativo ao RET, ao alterar o §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004, exigindo apenas que o registro da incorporação ou a assinatura do contrato de construção ocorra até 31 de dezembro de 2018, independentemente de a alienação das unidades imobiliárias ter ocorrido até esta data? 2. as novas condições introduzidas pela Lei n. 13.970/2019 poderiam ser aplicadas retroativamente a fatos ocorridos anteriormente à entrada em vigor desta lei, ou seja, a fatos ocorridos até 26 de dezembro de 2019? 3. caso as disposições não possam ser aplicadas retroativamente, qual tratamento receberão os fatos ocorridos entre 31 de dezembro de 2018 e 26 de dezembro de 2019? 4. finalmente, tendo em vista que a LDO de 2020 exige que os incentivos fiscais tenham prazo máximo de 5 anos, como deve ser aplicado o benefício previsto no artigo 4º, §6º, da Lei n. 10.931/2004, caso seja considerado um 'novo benefício'?

2. Partindo destes questionamentos, o presente exame será realizada de acordo com as atribuições desta Coordenação-Geral de Assuntos Tributários - CAT, ou seja, apenas acerca das matérias jurídico-tributárias, em conformidade com os artigos 22 e 23 da Portaria n. 36, de 24 de janeiro de 2014.

3. Este é o relatório, passando-se à análise suscitada.

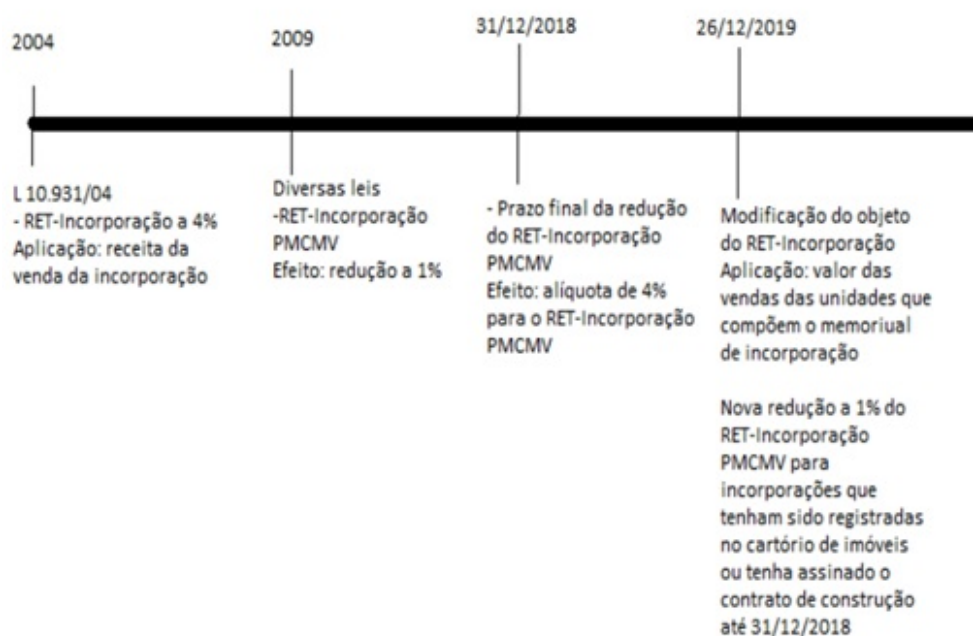
**II**

**1 AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI N. 13.970/2019 NO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RET**

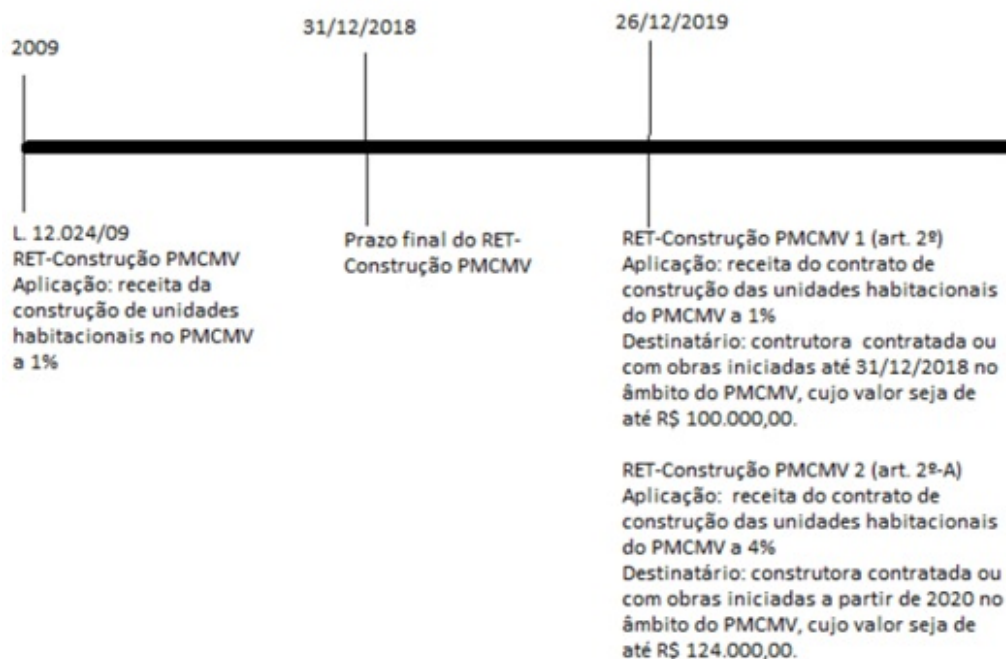
4. Questiona-se se a Lei n. 13.970/2019 teria introduzido novo benefício fiscal relativo ao Regime Especial de Tributação - RET, ao alterar o §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004, exigindo apenas que o registro da incorporação ou a assinatura do contrato de construção ocorra até 31 de dezembro de 2018, **independentemente de a alienação das unidades imobiliárias ter ocorrido até esta data.**

5. Inicialmente, cumpre esclarecer que são diversos os regimes especiais de tributação conhecidos como RET, a saber: RET incorporação (artigo 4º, caput, da Lei n. 10.931/2004), RET incorporação PMCMV (§6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004) e RET construção PMCMV (artigo 2º da Lei n. 12.024/2009), todos tendo sofrido alterações pela Lei n. 13.970/2019, que modificou o §6º do art. 4º da Lei n. 10.931/2004, acrescentou o art. 11-A à Lei n. 10.931/2004, modificou o *caput* do artigo 2º da Lei n. 12.024/2009 e acrescentou o artigo 2º -A à Lei n. 12.024/2009. Estas alterações podem ser melhor visualizadas nas linhas do tempo abaixo:

#### RET Incorporação e RET Incorporação PMCMV :



#### RET construção PMCMV:



6. A análise a ser realizada neste parecer, entretanto, se restringirá às hipóteses previstas na Lei n. 10.931/2004 e as alterações decorrentes da Lei n. 13.970/2019, ou seja, ao RET incorporação e ao RET incorporação PMCMV.

7. O regime especial de tributação conhecido por **RET incorporação** foi introduzido pela Lei n. 10.931/2004, como incentivo fiscal às atividades de incorporação imobiliária, sendo que a redação original do seu artigo 4º, *caput*, fixava **alíquota de 7%**, incidente sobre a **receita mensal da venda das unidades imobiliárias, em substituição a diversos tributos federais (IRPJ, PIS/PASEP/Cofins e CSLL)**. Após algumas alterações, aquela alíquota foi reduzida para 4%, de acordo com a última redação deste dispositivo antes da alteração promovida pela Lei n. 13.970/2019, conferida pela Lei n. 12.844/2013, *in verbis*:

*Art. 4º **Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: (Redação dada pela Lei nº 12.844, de 2013) (Produção de efeito)***

*I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;*

*II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;*

*III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e*

*IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.*

*§ 1º Para fins do disposto no **caput**, **considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação**, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.*

*(...) (sem grifo no original)*

8. Por outro lado, especificamente em relação aos projetos de incorporação para fins residenciais de interesse social, a MP n. 460/2009 incluiu o §6º ao artigo 4º da Lei n. 10.931/04, introduzindo o RET incorporação aplicável ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, cuja redação original previa uma alíquota de 1%, regime este mais benéfico que o do *caput*, desde que obedecidas as demais condições nele previstas, conforme segue:

*§ 6º Até 31 de dezembro de 2013, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o **caput** será equivalente a um por cento da receita mensal recebida. (Incluído pela Medida Provisória nº 460, de 2009)*

9. A data máxima de vigência do regime do §6º foi prorrogada para 31 de dezembro de 2014 e, posteriormente, para 31 de dezembro de 2018, mas, sem que o restante da redação deste dispositivo sofresse outras alterações, *in verbis*:

*§ 6º Até 31 de dezembro de 2018, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015) (sem grifo no original)*

10. Finalmente, a Lei n. 13.970/2019, que entrou em vigor em 27 de dezembro de 2019, alterou a redação do §6º, modificando, inclusive, as suas condições, como segue:

*§ 6º Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, desde que, até 31 de dezembro de 2018, a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção. (Redação dada pela Lei nº 13.970, de 2019)*

11. Dessa forma, nota-se que a alteração promovida pela Lei n. 13.970/2019 alterou o benefício do RET do Programa MCMV, pois a partir da sua entrada em vigor, toda a receita decorrente das alienações das unidades imobiliárias, relativas a incorporações registradas **ou** a contratos de incorporações assinados até 31 de dezembro de 2018, passaram a ser beneficiadas com a tributação reduzida.

12. Em adição, o artigo 11-A, acrescido à Lei n. 10.931/2004 pela Lei n. 13.970/2019, aplicável tanto ao RET incorporação previsto no *caput* do artigo 4º, quanto ao RET incorporação PMCMV, do §6º do artigo 4º, passou a prever que o benefício abrange **as receitas de unidades comercializadas após a conclusão da edificação**, o que antes desta alteração não era possível, considerando que anteriormente à inclusão do artigo 11-A conforme será exposto, o benefício se restringia às receitas advindas da atividade de incorporação.

13. O art. 11-A, guarda a seguinte redação, *in verbis*:

*Art. 11-A. O regime especial de tributação previsto nesta Lei será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato. (Incluído pela Lei nº 13.970, de 2019) (grifos acrescentados ao original)*

14. A partir deste histórico da legislação do RET incorporação, prossegue-se com a análise do questionamento a respeito de como interpretar as limitações de incidência do RET após as alterações promovidas pela Lei n. 13.970/2019.

15. No caso específico do **RET incorporação PMCMV**, discute-se na consulta se o limite do dia 31 de dezembro de 2018, antes da alteração da redação do §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004 pela Lei n. 13.970/2019, seria um limite temporal em relação à venda das unidades imobiliárias e ao recebimento das receitas dela advindas ou, apenas, ao início da construção do empreendimento, como requisito para o contribuinte usufruir do RET.

16. Diante disso, passemos a examinar a sistemática de incidência deste benefício.

17. Com efeito, da leitura do *caput* do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004, juntamente com o seu §1º, verifica-se que a alíquota do RET incide, entre outros, sobre a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda de unidades imobiliárias que compõem a incorporação, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a

incorporação, nos termos do *caput* do art. 1º da Lei n. 10.931/2004.

18. Destarte, nota-se que o §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004, antes da alteração da Lei n. 13.970/2019, juntamente com o seu *caput*, que especifica no que consiste o benefício do RET-PMCMV, **prescrevia a incidência de uma alíquota de 1% sobre as receitas decorrentes da venda das unidades imobiliárias, impondo uma limitação temporal de vigorar apenas até a data especificada neste parágrafo, qual seja: 31 de dezembro de 2018.**

19. Neste aspecto, cita-se o PARECER SEI Nº 121/2019/CAT/PGACTP/PGFN-ME, emitido em razão de consulta da Secretaria da Receita Federal do Brasil, realizada por meio do Parecer Cosit n. 14/2019, a respeito da vigência e eficácia do §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004, na qual se questionou se este dispositivo produziria efeitos sobre obras iniciadas até 31 de dezembro de 2018, mas cujas receitas sejam auferidas posteriormente.

20. No PARECER SEI Nº 121/2019/CAT/PGACTP/PGFN-ME, partindo da evolução legislativa sobre a matéria, conclui-se que:

"10. Inicialmente, foi fixado o termo final em 31 de dezembro 2013 para o gozo dos benefícios fiscais previstos nos referidos dispositivos legais, de acordo com a Medida Provisória n.º 460, de 2009, convertida na Lei n.º 12.024/2009. Em seguida, o mencionado termo foi alterado para 31 de dezembro de 2014, de acordo com a Medida Provisória n.º 497/2010, convertida na Lei n.º 12.350/2010. Por fim, a Medida Provisória n.º 656, de 2014, convertida na Lei n.º 13.097/2015, alterou o referido termo para 31 de dezembro de 2018. (...)

11. Em relação ao benefício tributário tratado nos dispositivos antes expostos, não há como adotar uma interpretação extensiva no sentido de estendê-lo após o dia 31 de dezembro de 2018, conforme veremos adiante. Esta conclusão fica bem clara diante dos próprios dispositivos, uma vez que estes condicionam a fruição do benefício tributário em comento aos projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social ou no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de que trata a Lei no 11.977/09, **cuja a data do início da construção ou da contratação ocorra a partir de 31 de março de 2009 e não até 31 de dezembro de 2018.** Assim sendo, estão sujeitas à alíquota de 1%, **somente as receitas mensais auferidas até 31 de dezembro de 2018** decorrentes dos referidos projetos ou no âmbito do PMCMV e **desde que a data do início da construção ou da contratação ocorra a partir de 31 de março de 2009.**

(...)

13. Nesse cenário, não há como aplicar uma interpretação extensiva e estender o gozo dos mencionados benefícios fiscais após o dia 31 de dezembro de 2018, uma vez que a majoração e a redução de tributos, bem como a fixação da alíquota e da sua base de cálculo, salvo nos casos previstos na CRFB e no CTN, seguem o princípio da estrita reserva legal, nos termos do art. 150, I e § 6º da CRFB e art. 97 II e IV do CTN.

14. Vale destacar a posição exposta no item 8 do Parecer n.º 14-COSIT, no sentido de que a Lei n.º 13.097/2015 não poderia prorrogar os referidos benefícios por período superior a 05 anos, em face do disposto do §5º do art. 109 da Lei n.º 13.080/2015.

15. Vale destacar, ainda, o disposto do art. 14 da Lei Complementar n. 101/2009 (LRF), que impõe uma série de requisitos para concessão ou ampliação de benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita. Nesta linha, qualquer interpretação extensiva no sentido de estender os benefícios fiscais em análise, além do seu termo final (31/12/2018), vai de encontro aos dispositivos legais antes mencionados.

16. Por fim, deve-se observar a interpretação literal, prevista no art. 111 do CTN, para concessão e ampliação de benefícios fiscais, por conseguinte, não há de se falar de interpretação extensiva no caso em análise. (...)

17. Por fim, na hipótese de celebração de contratos com base no benefício fiscal em comento e sem a previsão do seu término em 31 de dezembro de 2018, estes não poderão ser opostos à Fazenda Pública para efeitos de extensão do mesmo, de acordo com o art. 123 do CTN e, principalmente, em face do disposto no art. 97, II e IV do CTN. Importante ressaltar que as partes contratantes não poderão alegar o desconhecimento da lei e muito menos um acontecimento superveniente e imprevisível, ou seja, que o benefício fiscal estava condicionado no tempo e que o seu termo final foi fixado na própria lei que o instituiu. Assim sendo, os efeitos contratuais decorrentes do término do benefício tributário deverão ser equacionados entre as partes contratantes". (grifos acrescentados ao original)

21. É relevante ressaltar que, de acordo com o item 11 do PARECER SEI Nº 121/2019/CAT/PACTP/PGFN-ME, o §6º do artigo 4º determina que o benefício apenas será aplicado aos projetos cujas construções ou contratações tenham ocorrido a partir de 31 de março de 2009 e, não, até 31 de dezembro de 2018, o que significa que a data de 31 de dezembro de 2018 representa um limite temporal para se usufruir do benefício fiscal, de modo que o beneficiário não terá mais direito à tributação diferenciada em relação às receitas auferidas após esta data.

22. Ademais, no item 16 do PARECER SEI Nº 121/2019/CAT/PACTP/PGFN-ME, afasta-se qualquer possibilidade de interpretação extensiva, com o objetivo de estender o gozo deste benefício fiscal para receitas auferidas após o dia 31 de dezembro de 2018, por força do artigo 111 do CTN. Por conta disso, concluiu-se naquela análise que o §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004 não pode ser interpretado extensivamente para que o benefício fiscal seja aplicado em relação a receitas auferidas posteriormente a 31 de dezembro de 2018.

23. Ainda em relação às limitações de aplicação do RET, considerando-se que o seu regime foi instituído para beneficiar a atividade de incorporação, a qual está atrelada a um patrimônio de afetação, e que não inclui as unidades imobiliárias alienadas após o término da obra, foi publicada a Solução de Consulta Cosit/RFB n. 244/2014 e, posteriormente, as de nºs 304/2018 e 99.001/2018, sendo vinculadas à de n. 244/2014, as quais tratam da aplicação do RET incorporação às receitas recebidas após o término da edificação.

24. A Solução de Consulta Cosit/RFB n. 244/2014, nºs 304/2018 e 99.001/2018 guardam, respectivamente, as seguintes ementas:

ASSUNTO: NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA EMENTA: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. OPÇÃO. A opção da incorporação imobiliária no Regime Especial de Tributação (RET), instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, será considerada efetivada quando atendidos os requisitos previstos no art. 2º dessa lei, e na Instrução Normativa da RFB vigente. É possível a opção da incorporação imobiliária no RET, ainda que iniciada a obra, hipótese em que o recolhimento dos tributos, na forma do regime especial, deverá ser feito a partir do mês da opção. Não existe previsão legal para opção retroativa pelo RET. Considerando que a opção pelo regime é irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da incorporação, o RET será adotado em relação às receitas recebidas após a efetivação da opção, referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra, as quais compõem a incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem. Não se sujeitam ao RET as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação. DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei nº 4.591, 1964, arts. 31-A a 31-E; Lei nº 10.931, de 2004, arts. 1º a 10; IN RFB nº 1.435, de 2013; IN RFB nº 934, de 2009. ASSUNTO: NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA EMENTA: É ineficaz a consulta que versa sobre dúvida de legislação de matéria não tributária. Não produz efeitos a consulta formulada que não identifique o dispositivo da legislação tributária de que se tem dúvida de sua aplicação, bem como aquela que não descreva, completa e exatamente, a hipótese a que se refira. DISPOSITIVOS LEGAIS: IN RFB nº 1.396, de 2013, art. 2º, e art. 18, incisos II e XI.

CONSULTA INEFICAZ.

ASSUNTO: NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

EMENTA: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET). CONCLUSÃO DA OBRA. CARACTERIZAÇÃO.

Para fins de admissão ao RET, instituído pela Lei nº 10.931, de 2004, considera-se concluída a obra relativa à incorporação imobiliária, quando da expedição do "habite-se", nos termos da legislação municipal.

Em caso de distrato de venda de unidade imobiliária, o valor da respectiva operação deve ser tratado como dedução da receita mensal da incorporação imobiliária, segundo as regras do Regime.

**Não são admitidas no RET as receitas relativas a vendas realizadas após a conclusão da obra. Admitem-se apenas as receitas recebidas após a adesão ao regime, e relativas a vendas que tenham sido realizadas antes da conclusão da obra.**

VINCULAÇÃO PARCIAL À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT N.º 244, DE 12 DE SETEMBRO DE 2014.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei nº 4.591, de 1964, arts. 28 e 29; Lei nº 10.931, de 2004, arts. 1.º a 10; Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013.

PROCESSO DE CONSULTA. INEFICÁCIA.

É ineficaz a consulta que versa sobre dúvida de legislação de matéria não tributária, bem assim a que trata de fato que esteja disciplinado em ato normativo publicado na Imprensa Oficial antes de sua apresentação.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 2013, art. 18, VII e XIII.

ASSUNTO: Normas Gerais de Direito Tributário

EMENTA: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. OBRA CONCLUÍDA.

Não se submetem ao RET as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação.

**São submetidas ao RET as receitas recebidas referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra, as quais componham a incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem.**

REFORMA A SOLUÇÃO DE CONSULTA N.º 7.045 - SRRF07/DISIT, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2014.

SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT N.º 244, DE 12 DE SETEMBRO DE 2014.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei nº 4.591, 1964, arts. 31-A a 31-E e 44; Lei nº 10.931, de 2004, arts. 1.º a 10; Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013. (grifos acrescentados ao original)

25. Como visto, restou esclarecido nas análises efetuadas pela RFB que **as receitas auferidas após o término da obra não estão sujeitas ao RET, excepcionando-se, porém, a hipótese das receitas resultantes de alienações de unidades imobiliárias realizadas anteriormente ao término da construção.**

26. Por outro lado, analisando estes benefícios após as alterações decorrentes da Lei n. 13.970/2019, nota-se que há mudança na sistemática da sua incidência, senão vejamos.

27. Conforme é possível verificar na nova redação do §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004 transcrito acima, embora a data de 31 de dezembro de 2018 continue presente na regra, foi acrescentado a ela novos termos, condicionando o benefício. Com isso, a sua concessão é possível, desde que, **até 31 de dezembro de 2018, ocorra o registro da incorporação ou a assinatura do contrato de construção.**

28. Com esta alteração foi modificado o benefício anteriormente vigente, no sentido de que o limite de 31 de dezembro de 2018 seria o prazo máximo para a incidência do benefício, pois, diante desta alteração, exige-se apenas que o registro da incorporação ou a assinatura do contrato de construção tenha ocorrido até esta data, independentemente de as alienações das unidades imobiliárias

ocorrerem posteriormente, ou seja, deixa-se de limitar no tempo o gozo do benefício.

29. A alteração promovida pela Lei n. 13.970/2019 ampliou as hipóteses de incidência do RET-incorporação PMCMV, pois aplica-se a toda a receita auferida decorrente de alienações das unidades imobiliárias, relativamente a incorporações registradas ou a contratos de incorporações assinados até 31 de dezembro de 2018, que será (a receita) beneficiada com a tributação reduzida, independentemente da data da comercialização, o que foi reafirmado também pelo artigo 11-A da Lei n. 10.931/2004.

30. De recordar-se que o art. 11-A da Lei n. 10.931/2004 previu expressamente que o **regime especial de tributação será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.** Sublinhe-se que antes desta alteração o benefício se restringia às receitas advindas da atividade de incorporação.

31. Assim, compreende-se que a Lei n. 13.970/2019 também modificou o regime do RET incorporação, introduzindo novo benefício a ele relativo, pois, conforme foi exposto, o artigo 11-A da Lei n. 10.931/2004 afastou a limitação da aplicação deste regime às atividades de incorporação, ampliando o seu objeto. Isso é possível de se observar na redação deste dispositivo, que prevê que a aplicação do RET será até o recebimento integral dos valores das alienações de todas as unidades imobiliárias que constam do memorial descritivo, independentemente da data de comercialização destas unidades imobiliárias.

32. Dessa forma, é possível afirmar que a Lei n. 13.970/2019 introduziu **novo regime** em relação ao RET incorporação PMCMV, tratando-se efetivamente de **novo benefício fiscal** e não apenas de prorrogação do anterior, ao alterar e ampliar as suas condições.

33. É neste mesmo sentido que foi proferido o PARECER SEI N° 4295/2019/ME, que analisou o projeto de lei n. 899/2019, relativo à Lei n. 13.970/2019, no qual se afirmou que:

*"4. Confrontando essa nova redação do §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/04 com a sua redação anterior, é possível se verificar que ao se prever a possibilidade de os benefícios fiscais relativos ao regime diferenciado de tributação, instituído pela Lei n. 10.931/04, serem aplicados às contratações efetuadas até o dia 31 de dezembro de 2018, permite que atinja também as receitas auferidas posteriormente a esta data a título destas contratações, o que representa uma extensão do benefício fiscal em análise. (...)*

*5. Dessa forma, apenas poderia ser admitida essa nova redação ao §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/04 caso fosse entendido como novo benefício fiscal, (...)." (grifos acrescidos ao original)*

34. Essa finalidade de instituição de novo benefício fiscal também pode ser notada desde o momento em que houve a introdução de regime diferenciado para os projetos de incorporação para fins residenciais de interesse social pela MP n. 460/2009, que incluiu o §6º ao artigo 4º da Lei n. 10.931/2004, já que constam na Exposição de Motivos desta MP <sup>[1]</sup> os objetivos de contenção da crise financeira mundial, estímulo à indústria do setor beneficiado e manutenção dos níveis de atividade econômica, de emprego e renda, que são típicos de benefícios fiscais.

35. Desse modo, em conclusão ao primeiro questionamento, a Lei n. 13.970/2019 introduziu efetivamente novo benefício fiscal relativo ao RET, não apenas ao alterar o §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/2004, mas ao introduzir o art. 11-A ao referido diploma legal.

36. Mesmo diante de todos esses fundamentos, ainda assim permanecem dúvidas a respeito da possibilidade de aplicação retroativa da Lei n. 13.970/2019 aos fatos ocorridos anteriormente à sua entrada em vigor, o que será examinado no próximo capítulo.

## 2 OS FATOS ABRANGIDOS PELAS ALTERAÇÕES DA LEI N. 13.970/2019

37. O questionamento a respeito da possibilidade de aplicação retroativa das novas condições introduzidas pela Lei n. 13.970/2019 a fatos ocorridos anteriormente à sua entrada em vigor, remete aos fatos ocorridos até 31 de dezembro de 2018, e, também, aos fatos ocorridos entre 31 de dezembro de



2018 e 26 de dezembro de 2019.

38. A aplicação retroativa dos dispositivos incluídos pela Lei n. 13.970/2019 faria com que todas as receitas auferidas das vendas das unidades imobiliárias, mesmo as posteriores ao término da construção, fossem tributadas com o benefício do RET incorporação nos termos do disposto no artigo 4º, *caput*. E, em relação ao regime do RET incorporação PMCMV, implicaria a tributação favorecida das receitas de vendas de unidades imobiliárias, mesmo quando realizadas após 31 de dezembro de 2018, por força da regra do §6º do artigo 4º.

39. Ocorre que entender que as novas condições seriam aplicadas de modo retroativo seria considerar a nova lei como interpretativa, o que é incompatível com o entendimento de que ela introduziu novos benefícios fiscais, conforme foi devidamente demonstrado no capítulo 1, senão vejamos.

40. Como regra geral, em consonância com o disposto no artigo 105 do CTN, "*a legislação tributária aplica-se imediatamente aos fatos geradores futuros e aos pendentes, assim entendidos aqueles cuja ocorrência tenha tido início mas não esteja completa nos termos do artigo 116.*" Isso significa que a regra é que os efeitos da lei tributária sejam produzidos sobre os fatos ocorridos posteriormente e, não, àqueles já ocorridos.

41. No que se refere à retroatividade da lei tributária, dispõe o artigo 106, inciso I, do CTN:

*Art. 106. A lei aplica-se a ato ou fato pretérito:*

*I - em qualquer caso, **quando seja expressamente interpretativa**, excluída a aplicação de penalidade à infração dos dispositivos interpretados;*

42. No presente caso, além de a lei não ser expressamente interpretativa, também não possui os elementos para que possa ser considerada interpretativa, senão vejamos.

43. Conforme leciona Hugo de Brito Machado<sup>[2]</sup>, a lei é considerada interpretativa quando não inova a legislação anterior, apenas esclarecendo dúvida existente, de modo a não poder punir aquele que se comportou contrariamente à solução conferida pela nova lei.

44. Dessa forma, para que uma norma seja considerada interpretativa, ela não poderia colidir com interpretações já aplicáveis anteriormente à sua entrada em vigor. Neste aspecto, verifica-se que na Solução de Consulta Cosit/RFB n. 99.001, de 15 de janeiro de 2018, foi esclarecido que as receitas de alienações posteriormente à construção não poderiam ser tributadas pelo RET. Da mesma forma, o Parecer SEI N° 121/2019/CAT/PGACTP/PGFN-ME sustenta que as receitas advindas de alienações auferidas posteriormente a 31 de dezembro de 2018 do PMCMV não seriam beneficiadas pelo RET na alíquota de 1%.

45. Destarte, tendo em vista os entendimentos firmados acima, não há que se falar em lei interpretativa, principalmente considerando-se que isso violaria a expectativa de outros contribuintes que pautassem o cumprimento desta legislação de acordo com o outro entendimento, em contrariedade ao Princípio da Segurança Jurídica. Embora este não seja o caso, pois a lei em análise não é expressamente interpretativa, destaca-se o entendimento de Eduardo Sabbag<sup>[3]</sup>, que defende que, embora a interpretação autêntica, que é aquela conferida pela lei, seja relevante quando existam obscuridades na norma interpretada, o Poder Legislativo tem cometido certos abusos em casos em que, sob o rótulo de interpretar leis, acaba modificando substancialmente a lei interpretada, o que provoca insegurança jurídica aos destinatários da norma.

46. Com isso, nota-se que as alterações legislativas promovidas pela Lei n. 13.970/2019 instituíram, na realidade, novos benefícios fiscais ao ampliar os anteriores, promovendo verdadeira inovação no ordenamento jurídico, não havendo que se falar em norma interpretativa que tenha aptidão para produzir efeitos sobre fatos ocorridos anteriormente à sua entrada em vigor.

47. Por outro lado, a extensão do benefício fiscal em análise a outras situações antes não abrangidas reforça ainda mais a ideia de que a nova legislação não pode ser aplicada a fatos pretéritos, em conformidade com o disposto no artigo 105 do CTN.

48. Neste mesmo sentido, cita-se a seguinte decisão proferida pela 3ª vara federal de Londrina/PR, no julgamento do Mandado de Segurança n. 5001002-16.2020.4.04.7001/PR:

"(...)

*Neste contexto, a partir do momento em que a obra é entregue, a incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação, que são requisitos para a aplicação do RET, deixam de existir.*

*No caso concreto, portanto, as receitas decorrentes das vendas de imóveis alienados pela impetrante a partir da emissão do "habite-se", que atestou a conclusão da obra em 25/03/2019 (evento 1/OUT4), não mais estão sujeitas à tributação pelo RET.*

*Importa ressaltar que o art. 11-A da Lei nº 10.931/2004, incluído pela Lei nº 13.970, de 27/12/2019, passou a dispor, agora sim, que:*

Art. 11-A. O regime especial de tributação previsto nesta Lei será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

**Ocorre que o novo regramento não se aplica a incorporações imobiliárias já extintas quando de sua entrada em vigor. Com efeito, de acordo com o art. 105 do Código Tributário Nacional, "a legislação tributária aplica-se imediatamente aos fatos geradores futuros e aos pendentes, assim entendidos aqueles cuja ocorrência tenha tido início mas não esteja completa nos termos do artigo 116".**

**Por oportuno, não se pode considerar o referido art. 11-A da Lei nº 10.931/2004 como norma meramente interpretativa. Pelo contrário, justamente por abrir uma exceção ao regramento jurídico concernente às incorporações imobiliárias, ele vem a confirmar que antes de sua entrada em vigor as unidades imobiliárias alienadas após a conclusão da obra não estavam sujeitas ao RET.** (grifos acrescentados ao original)

49. Ressalta-se, ainda, que, entender que a nova lei deva produzir efeitos sobre fatos passados, seria o mesmo que conceder remissão a débitos oriundos da aplicação do benefício do RET a fatos abrangidos pela Lei n. 13.970/2019, mas, não pela lei anterior, sem existência de lei específica para tanto, ou seja, em desobediência ao disposto nos artigos 172 do CTN e 150, §6º da CF/88. Por outro lado, essa suposta remissão implicaria violação à isonomia em relação àqueles que já tenham efetuado o recolhimento dos tributos nos termos da legislação anterior, sem ter se beneficiado pelo RET.

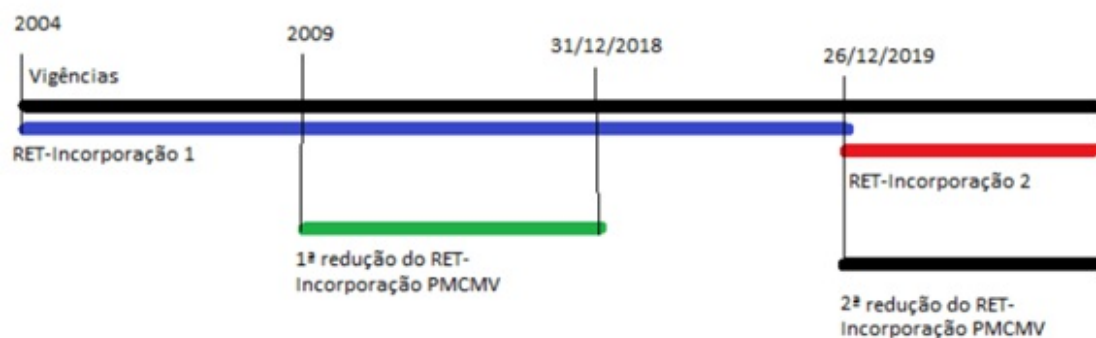
50. Diante de todo o exposto, conclui-se quanto ao segundo ponto, que, em relação aos fatos geradores que tenham ocorrido anteriormente à entrada em vigor da Lei n. 13.970/2019, ou seja, até 26 de dezembro de 2019, não deve ser aplicado o artigo 11-A da Lei n. 13.970/2019.

51. Especificamente em relação ao RET incorporação PMCMV, quanto aos fatos geradores ocorridos antes da entrada em vigor da Lei n. 13.970/2019, deve ser aplicado o §6º do artigo 4º na sua redação anterior, conferida pela Lei n. 13.097/2015, de modo que apenas as receitas auferidas até 31 de dezembro de 2018 serão tributadas em conformidade com este dispositivo.

52. Isso significa que as receitas auferidas após 31 de dezembro de 2018, mas antes da entrada em vigor da Lei n. 13.970/2019, ou seja, até 26 de dezembro de 2019, estarão sujeitas ao regime geral do artigo 4º, *caput*, porém, desde que se refiram a direitos de crédito junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação e não correspondam a alienações de imóveis de unidades imobiliárias após o término de suas construções, em resposta ao terceiro ponto da consulta formulada.

53. Por outro lado, as receitas auferidas após a entrada em vigor da Lei n. 13.970/2019, ou seja, a partir de 27 de dezembro de 2019, relativas ao PMCMV, poderão ser beneficiadas com a tributação reduzida desde que, até 31 de dezembro de 2018, *"a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção"*, em conformidade com a nova redação do §6º do artigo 4º da Lei n. 10.931/04.

54. Essas conclusões a respeito da vigências dos regimes do RET incorporação e RET incorporação PMCMV podem ser melhor visualizadas na linha do tempo a seguir inserida, que mostra, inclusive, que entre 31 de dezembro de 2018 e 26 de dezembro de 2019 nenhum RET incorporação PMCMV estava vigendo. Por RET incorporação 1 deve ser entendido o regime anterior à alteração da Lei n. 13.970/2019 e, por RET incorporação 2, o resultante das alterações desta lei:



### 3 OS BENEFÍCIOS FISCAIS DO RET INCORPORAÇÃO E A NECESSIDADE DE OBEDIÊNCIA À LDO

55. Inicialmente, é importante esclarecer qual é a Lei de Diretrizes Orçamentárias-LDO aplicável aos RETs objeto da presente consulta, ou seja, o RET incorporação 2 e o RET incorporação PMCMV 2, introduzidos pela Lei n. 13.970/2019.

56. Com efeito, conforme foi mencionado anteriormente, a Lei n. 13.970/2019 **entrou em vigor no dia 27 de dezembro de 2019**, data em que os benefícios introduzidos por esta lei e que são objeto deste parecer também entraram em vigor, conforme a linha do tempo apresentada no item acima.

57. Sendo assim, a LDO aplicável a estes benefícios parecer ser a de 2019, ou seja, a Lei n. 13.707/2018. Dessa forma, cumpre analisar as exigências que esta lei impunha aos novos benefícios tributários que eram instituídos sob a sua égide, de acordo com o disposto no seu artigo 116, *in verbis*:

*"Art. 116. Somente será aprovado o projeto de lei ou editada a medida provisória que institua ou altere receita pública quando acompanhado da correspondente demonstração da estimativa do impacto na arrecadação, devidamente justificada.*

**§ 1º Ficam vedadas a concessão e a ampliação de incentivos ou benefícios de natureza financeira, tributária, creditícia ou patrimonial, exceto a prorrogação por prazo não superior a cinco anos, desde que o montante do incentivo ou benefício prorrogado seja reduzido em pelo menos dez por cento ao ano e que o respectivo ato seja acompanhado dos objetivos, metas e indicadores relativos à política pública fomentada, bem como da indicação do órgão responsável pela supervisão, acompanhamento e avaliação.**

*§ 2º Os projetos de lei aprovados ou as medidas provisórias que vinculem receitas deverão conter cláusula de vigência de, no máximo, cinco anos.*

*§ 3º A criação ou a alteração de tributos de natureza vinculada será acompanhada de demonstração, devidamente justificada, de sua necessidade para oferecimento dos serviços públicos ao contribuinte ou para exercício de poder de polícia sobre a atividade do sujeito passivo." (grifos acrescentados ao original)*

58. Destarte, nota-se que o §1º do art. 116 vedava a concessão e ampliação de benefícios fiscais tributários e, em caso de prorrogação, que esta não excedesse o prazo de cinco anos.

59. Na presente consulta, questiona-se se a Lei n. 13.970/2019 seria ineficaz por não ter respeitado o prazo de cinco anos. Ocorre que compreende-se que o vício decorrente desta lei, refere-se especificamente à parte inicial do §1º do art. 116 da LDO de 2019, ou seja, a própria **ampliação** de benefício tributário e **não a sua prorrogação por prazo superior a cinco anos**.

60. Isso porque, conforme parece se deduzir das razões de fundamentação lançadas neste parecer, o RET incorporação 2 e o RET incorporação PMCMV 2 seriam **novos benefícios**, pois possuem características diferentes dos anteriormente vigentes, não havendo lastro na norma para se falar em prorrogação, mas sim em concessão, ou, no mínimo, ampliação de benefício tributário.

61. Por esse motivo, especificamente em relação a esses dois regimes, verifica-se na Lei n. 13.970/2019 contrariedade à parte inicial do §1º do artigo 116 da LDO de 2019, ao serem instituídos novos benefícios tributários no exercício de 2019, mesmo diante da vedação constante na norma

orçamentária.

62. A constatação do desrespeito à LDO, por sua vez, pode ocasionar duas consequências: a ineficácia destes novos benefícios ou a sua invalidade, caso seja verificado desrespeito também a norma hierarquicamente superior.

63. Destarte, a ineficácia de benefícios cujas instituições contrariem dispositivos da LDO é corroborada por entendimento adotado pelo Tribunal de Contas da União, conforme se observa nas ementas dos acórdãos abaixo:

*REPRESENTAÇÃO. ANÁLISE DA CONFORMIDADE E DA EFICÁCIA DE BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS DECORRENTES DA LEI 13.799/2019 DIANTE DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL, PELA LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS PARA O EXERCÍCIO DE 2019 E PELO ART. 113 DO ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS. OITIVAS. DEFERIMENTO DE MEDIDA CAUTELAR NO ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO DE 2019. REFERENDO DA LIMINAR. DETERMINAÇÕES. RECOMENDAÇÃO. ALERTA. CIÊNCIAS. 1. Medida legislativa instituidora de mecanismos de renúncias de receitas aprovada sem a devida adequação orçamentária e financeira e em inobservância ao que determina a legislação vigente de finanças públicas é inexecutável, **porquanto embora se trate de norma que, após a sua promulgação, entra no plano da existência e no plano da validade, não entra, ainda, no plano da eficácia,** por não atender ao disposto no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, na Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício e no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias; 2. **A produção de efeitos de medidas legislativas que cuidem de concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita depende do atendimento prévio, pelo Poder Executivo, das condições estabelecidas no ordenamento jurídico, em especial a Lei de Responsabilidade Fiscal e a respectiva Lei de Diretrizes Orçamentárias.** (Acórdão n. 62/2020 - Plenário / Relator: Bruno Dantas / Processo n. 000.605/2019-0 / Data da sessão: 22/01/2020 / Interessado: Secretaria do Tesouro Nacional / Entidades: Casa Civil da Presidência da República; Ministério da Economia; e Ministério do Desenvolvimento Regional) (grifo nossos acrescidos ao original)*

*CONSULTA FORMULADA PELO ENTÃO MINISTRO DA FAZENDA RELATIVAMENTE À INTERPRETAÇÃO A SER DADA NO CASO DE CONFLITO DE NORMAS DECORRENTE DA APROVAÇÃO DE LEIS SEM A DEVIDA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA E EM INOBSERVÂNCIA AO QUE DETERMINA A LEGISLAÇÃO SOBRE A MATÉRIA, EM ESPECIAL O ART. 167 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, O ART. 113 DO ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS - ADCT, OS ARTS. 15, 16 e 17 DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL - LRF, E O ART. 112 DA LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS - LDO. CONHECIMENTO. RESPOSTA AO CONSULENTE. - As disposições constantes do art. 167 da Constituição Federal, do art. 113 do ADCT, dos arts. 15, 16 e 17 da LRF, e dos dispositivos pertinentes da LDO em vigor revelam a preocupação do legislador, tanto o constitucional quanto o ordinário, com a higidez das finanças públicas, razão pela qual buscou elaborar normas de disciplina fiscal, com a imposição de regras que cobram responsabilidade e prudência não apenas do gestor público, mas também do próprio legislador, quando da edição de novas leis. - Elevada importância dessas normas constitucionais e legais de disciplina fiscal para a efetivação de direitos fundamentais, porquanto, conforme reconhecido pela doutrina, "não existe almoço grátis" e os direitos têm custos que implicam ônus financeiro ao Estado para a sua realização, cujo suporte depende de uma atuação fiscal responsável, sob pena de as promessas constitucionais serem indefinidamente frustradas por razões financeiras. - **Medidas legislativas aprovadas sem a devida adequação orçamentária e financeira, e em inobservância ao que determina a legislação vigente são inexecutáveis, porquanto embora se trate de normas que, após a sua promulgação, entram no plano da existência e no plano da validade, não entram, ainda, no plano da eficácia, justamente por não atenderem ao disposto no art. 167 da CF/88, art. 113 do ADCT, arts. 15, 16 e 17 da LRF, e na respectiva***

***LDO*** - Resposta ao consulente no sentido de que medidas legislativas que forem aprovadas sem a devida adequação orçamentária e financeira, e em inobservância ao que determina a legislação vigente, especialmente o art. 167 da Constituição Federal, o art. 113 do ADCT, os arts. 15, 16 e 17 da LRF, e os dispositivos pertinentes da LDO em vigor, somente podem ser aplicadas se forem satisfeitos os requisitos previstos na citada legislação. (Acórdão n. 1907/2019 - Plenário / Relator: Raimundo Carreiro / Processo n. 039.853/2018-7 / Data da sessão: 14/08/2019 / Interessado: Casa Civil da Presidência da República / Entidade: Ministério da Economia; Ministério da Fazenda (extinta) ) (grifos acrescentados ao original)

64. Por outro lado, quando este desrespeito também contraria norma constitucional a sua validade pode ser questionada. No presente caso, nota-se que a ofensa indicada a dispositivo da LDO também representa desobediência ao artigo 165, §2º, da CF/88, que consiste no próprio fundamento de validade da LDO, *in verbis*:

*Art. 165. Leis de iniciativa do Poder Executivo estabelecerão:*

*I - o plano plurianual;*

*II - as diretrizes orçamentárias;*

*III - os orçamentos anuais.*

*§ 1º A lei que instituir o plano plurianual estabelecerá, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da administração pública federal para as despesas de capital e outras delas decorrentes e para as relativas aos programas de duração continuada.*

*§ 2º A lei de diretrizes orçamentárias compreenderá as metas e prioridades da administração pública federal, incluindo as despesas de capital para o exercício financeiro subseqüente, orientará a elaboração da lei orçamentária anual, disporá sobre as alterações na legislação tributária e estabelecerá a política de aplicação das agências financeiras oficiais de fomento.*

(...) (grifos acrescentados ao original)

65. Em que pese se possa aventar a ausência de inconstitucionalidade literal a dispositivo constitucional, a alteração da legislação no caso em análise parece não guardar sintonia com os princípios da boa e responsável governança das finanças públicas, princípios seguramente prestigiados pela carta constitucional de 1988, e com a supremacia das regras de direito, a partir da qual se impõe à produção legislativa voltada à concessão ou ampliação de benefícios fiscais a observância do regime de conformidade fiscal e orçamentária previsto pelo ordenamento jurídico.

66. Portanto, conforme demonstrado, a instituição dos novos regimes do RET incorporação e incorporação PMCMV pela Lei n. 13.970/2019, ao representar ofensa ao disposto no artigo 116, §1º da LDO de 2019, pode ser considerado ineficaz, resultando na não produção de efeitos, desde a entrada em vigor da Lei n. 13.970/2019, já que não se trata de ineficácia restrita a determinado período, atingindo a própria concessão do benefício. Por outro lado, também pode ser considerada a invalidade da norma, diante da ofensa ao art. 165, §2º.

67. No entanto, para que tanto a ineficácia quanto a invalidade (da norma que criou um novo benefício do RET, em desacordo com o LDO/2019) produza efeitos jurídicos, e tendo em conta ainda a necessária segurança jurídica e confiança legítima do contribuinte em relação ao Fisco, indispensável decisão judicial que reconheça o *status* de inconstitucionalidade parcial da Lei 13.970/2019.

68. Diante destas considerações, sugere-se o encaminhamento deste processo à SE/ME com o propósito de ser avaliada a conveniência e oportunidade de propor à AGU o ajuizamento da devida ação judicial.

#### **4 CONCLUSÕES**

69. Diante de todo o exposto, em resposta aos questionamentos suscitados nesta consulta, conclui-se que:

a) a Lei n. 13.970/2019, ao alterar o §6º do art. 4º da Lei n. 10.931/04 e introduzir o art. 11-A nesta lei, instituiu novos benefícios fiscais, tanto em relação ao regime do RET incorporação, previsto no art. 4º, *caput*, da Lei n. 10.931/04, quanto em relação ao

regime do RET incorporação PMCMV, previsto no §6º do art. 4º, desta mesma lei;

b) a Lei n. 13.970/2019 não deve ser considerada interpretativa, não produzindo efeitos sobre fatos ocorridos anteriormente à sua entrada em vigor, ou seja, antes de 27 de dezembro de 2019. Com isso, relativamente ao regime do RET incorporação, as receitas auferidas até 26 de dezembro de 2019 apenas poderão ser beneficiadas caso oriundas de edificações já concluídas, com exceção daquelas receitas que decorram de alienações anteriores ao término da edificação. Relativamente ao regime do RET incorporação PMCMV, apenas as receitas auferidas após 31 de dezembro de 2018 poderão ser beneficiadas nos termos do §6º do art. 4º da Lei n. 10.931/04 na sua redação anterior. Quanto às receitas auferidas após 31 de dezembro de 2018, mas antes de 27 de dezembro de 2019, deve-se aplicar o regime geral, mesmo que relativas ao PMCMV, a menos que sejam decorrentes de alienações posteriores ao término da edificação;

c) diante destas conclusões, os itens 1.14.2.41 e 1.14.2.52 do SAJ, que se referem, respectivamente, ao regime do RET incorporação do PMCMV e ao regime do RET incorporação, permanecem inalterados com a Lei n. 13.970/2019, que deve ser aplicada apenas aos fatos ocorridos após a sua entrada em vigor, já que não se trata de lei interpretativa, **sugerindo-se inclusão deste parecer nos 'arquivos associados' destes itens do SAJ.**

d) relativamente ao questionamento a respeito da desobediência da LDO, o presente processo deverá ser encaminhado à SE/ME com o propósito de ser avaliada a conveniência e oportunidade de propor à AGU o ajuizamento da devida ação judicial.

70. Por fim, o presente parecer deverá ser submetido ao Ministro da Economia, com o intuito de vincular a RFB em relação às conclusões nele alcançadas, tendo em vista o interesse público na uniformização dos posicionamentos aqui demonstrados.

Este é o entendimento que submeto à consideração superior<sup>[4][5]</sup>.

**PRISCILA MARIA F. CAMPOS DE SOUZA**

Procuradora da Fazenda Nacional

1. De acordo com o Parecer SEI nº 10258/2020/ME.

2. Submeto à apreciação superior, com sugestão de posterior encaminhamento à Coordenação de Representação Judicial - CRJ. Em adição, à ciência da RFB.

**FERNANDA SCHIMITT MENEGATTI**

Chefe de Divisão da Coordenação-Geral de Assuntos Tributários

**ADRIANO CHIARI DA SILVA**

Coordenador-Geral de Assuntos Tributários

1. Aprovo o Parecer SEI nº 10258/2020/ME.

2. Encaminhe-se na forma proposta. Em relação aos itens 69, d e 70, antes de se submeter à Secretaria Executiva do Ministério da Economia, sugere-se ciência e manifestação da RFB.

**PHELIPPE TOLEDO PIRES DE OLIVEIRA**

Procurador-Geral Adjunto de Consultoria e Contencioso Administrativo Tributário

[1] EM n. 40 /MF (de 27 de março de 2009):

"(...)

10. *Em relação às medidas para a área da construção civil, deve-se ressaltar que as mesmas estão sendo adotadas em razão da crise financeira mundial e têm por objetivo estimular a indústria desse setor e contribuir para a manutenção dos níveis de atividade econômica, de emprego e de renda, justificando-se, assim, a relevância e urgência das mesmas."*

[2] MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 24ª ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 103-104.

[3] SABBAG, Eduardo. Interpretação e integração da legislação tributária. In: **Interpretação e aplicação da lei tributária**, São Paulo: Dialética, p. 88, 2010.

[4] CONSULTA. 1.1.4 PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE. 4.1 VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA. 4.3 INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA. 13. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS.

[5] CLASSIFICAÇÃO SAJ. 1.14.2.41. Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. Regime Especial de Tributação (RET). Data-limite (31/12/2018) para recolhimento unificado de tributos (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS), art. 2º da Lei 12.024/2009. 1.14.2.52. Impossibilidade de aplicação do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação – RET, previsto na Lei nº 10.391/2004, às receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da obra/edificação (após a expedição do “habite-se”). SC Cosit nº 99001/2018. 1.14.2.70. Os novos regimes do RET introduzidos pela Lei n. 13.970/2019 devem ser aplicados apenas para fatos ocorridos posteriormente à sua entrada em vigor.



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Chiari da Silva, Coordenador(a)-Geral de Assuntos Tributários**, em 16/04/2021, às 20:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fernanda Schmitt Menegatti, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 16/04/2021, às 21:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Phelippe Toledo Pires de Oliveira, Procurador(a)-Geral Adjunto(a)**, em 16/04/2021, às 23:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Maria Fernandes Campos de Souza, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 19/04/2021, às 11:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.economia.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **8789919** e o código CRC **2AAE799C**.