IMPOSTO DE RENDA — PESSOAS JURÍDICAS — EMPRESAS INDIVIDUAIS — INCORPORADOR

— Se sobre o terreno realizar-se edificação, cujas unidades autônomas só forem vendidas depois de prontas, não haverá incorporação.

— Interpretação do Decreto-lei n.º 515, de 1969.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CST N.º 66, DE 29 DE JULHO DE 1973

02 — Imposto sobre a Renda e Proventos.

02.02 — Pessoas Jurídicas.

02.01 — Empresas individuais.

Decreto-lei n.º 515, de 7.4.69: equiparação de pessoas físicas a pessoas jurídicas. A pessoa natural que adquire terreno objeto de registro de incorporação e promove a respectiva construção, para alienação de unidades autônomas antes de a construção estar incluída, vincula-se à incorporação, enquadrando-se assim na hipótese prevista no art. 4.º do referido Decreto-lei.

Para que seja considerada empresa individual, sujeita a tratamento fiscal de pessoa jurídica, segundo o Decreto-lei n.º 515, de 7 de abril de 1969, basta à pessoa física praticar com habitualidade o comércio de bens imóveis. Para caracterizar a habitualidade, segundo o mesmo Decreto-lei, basta enquadrar-se num dos três complexos de critérios nele estabelecidos. Entre tais critérios está o inserto no art. 4.º, segundo o qual equiparam-se a pessoas jurídicas as pessoas naturais a que adiante se refere (alíneas *a* a *c* do citado dispositivo) que se vincularem a mais de uma incorporação durante o prazo de dois anos civis consecutivos.

2. Procura-se saber o enquadramento, no Decreto-lei citado, da situação dos adquirentes, nos casos em que se realizem operações compostas dos elementos a seguir descritos:

1.º) registro da incorporação de um imóvel, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, habilitando-se seu proprietário, portanto, como incorporador;

2.º) alienação do terreno objeto do registro acima referido, sem que tenha sido iniciada a construção, nem contratada a venda de qualquer das unidades autônomas de que o edifício a ser construído deverá compor-se;

3.º) assunção, pelo adquirente, da responsabilidade pela incorporação, exonerando da mesma o alienante.

3. Quando ocorrer operação desse tipo, deve-se considerar ocorrido o que prevê o art. 4.º, *a*, do Decreto-lei n.º 515:

"Art. 4.º Nas incorporações de prédios em condomínio (art. 2.º, inciso 2.º) serão equiparadas a pessoas jurídicas, no caso de se vincularem a mais de uma incorporação durante o prazo de dois anos civis consecutivos:

a) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste, ou o promitente-cessionário de terrenos objeto de incorporações registradas nos termos do art. 32 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;"

4. Tal enquadramento se impõe não só pelos explícitos termos da disposição transcrita como pela definição legal do que seja incorporação ou incorporador.

5. Segundo a Lei n.º 4.591, incorporação imobiliária é a atividade exercida com o

intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Embora inexista nesse dispositivo menção expressa à necessidade de a alienação ser feita antes da conclusão das obras, tal elemento resulta do contexto da Lei, de cuja leitura não remanesce dúvida a respeito: a alienação de coisa futura, ou sua promessa, é da essência da incorporação imobiliária.

6. Incorporador é a pessoa que compromisse ou efetive a *venda* de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas de edificações *a serem construídas* ou *em construção* (não de edificações *prontas*); ou então aceite propostas para a efetivação de tais transações, responsabilizando-se por elas.

Presume-se incorporador aquele que alie ne frações de terreno, se o respectivo projeto de construção estiver aprovado e em vigor, ou se estiver pendente de aprovação.

A qualidade de incorporador estende-se aos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição futura de condomínio, "sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras".

Tais definição e equiparações da figura do incorporador encontram-se na Lei n.º 4.591 (art. 29 e 30).

7. Contudo, se sobre o terreno realizar-se edificação, cujas unidades autônomas só forem vendidas depois de prontas, não haverá incorporação. A existência de registro de incorporação é no caso irrelevante (PN 76-72). Tratar-se-á, então, de aquisição de terreno com ou sem construção e subseqüente venda com a construção. A figura, então, será a do art. 2.º do Decreto-lei n.º 515.

SLTN, 27 de junho de 1973. *Cesar Vieira de Rezende,* Técnico de Tributação.

De acordo.

Publique-se e, a seguir, encaminhem-se cópias às SS.RR.R.F. para conhecimento e ciência aos demais órgãos subordinados.

Em 23.6.1973. *Vicente de Paulo Campos,* Chefe. Del. Comp. CST 31-70.