

KARINE SIQUEIRA DA SILVA

GUIA DE *COMPLIANCE*
TRIBUTÁRIO PARA
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS:

**abordagem prática aos síndicos,
conselhos e administradoras de
condomínios**



UFSC
2024

ISBN 978-85-8328-259-4

Introdução



Este guia é resultado do Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Controle de Gestão da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do título de Mestre em Controle de Gestão. Orientadora: Profa. Viviane Theiss, Dr(a). Coorientador: Prof. Sergio Murilo Petri, Dr.

O formato dos condomínios edilícios mudou, inúmeras transformações ocorreram ao atribuir a complexidade de relações, obrigações e responsabilidades à gestão condominial, tornando-se um “fenômeno urbano e típico das sociedades industrializadas” (QUEIROZ ASSIS et al., 2016, p. 148).

As novas estruturas e necessidades dos condomínios, decorrentes da sua participação em relações jurídicas, a exemplo de locação das áreas comuns, contratação de pessoas jurídicas, quadro de funcionários, aplicações, aluguel de área comum, bem como, cumprimento da legislação para conformidade da gestão tributária estão fazendo surgir a necessidade da observância de regras que preservem os interesses e valor do condomínio, mesmo com a alternância da gestão.

Assim, este guia, de forma didática e leve, tem o objetivo de auxiliar gestores condominiais, na sua rotina, referente as obrigações tributárias, com conceitos e procedimentos a serem observados, com atualização até janeiro de 2024.

Sem intenção de aprofundar o assunto e encerrar discussões, espera-se que seja de grande valia para conhecimento dos síndicos, conselho e administradoras de condomínio para que estejam em *compliance* tributário.

Índice

1



- Condomínio edilício, 2
- Gestão tributária, 5
- Espécies tributárias e regimes de tributação, 9
- *Compliance* tributário em condomínios edilícios, 21
- Remuneração do síndico - condômino, 24
- Folha de salários, 29
- Imposto de renda, 36
- Contratação de prestador serviço - Autônomo, 37
- Contratação de prestador serviço - Pessoa jurídica, 39
- Renda do aluguel de área comum, 47
- Recuperação de tributo para o condomínio, 50
- Reforma tributária, 56
- Considerações Finais. 58
- Referências, 59

Condomínios edilícios



O que são?

Condomínio Geral x Condomínio Edilício:



Condomínios Geral -> duas ou mais pessoas tem a propriedade simultânea de um bem móvel ou imóvel.

Condomínio Edilício -> há coexistência de unidades privativas e percentual nas áreas comuns. As unidades formam uma edificação maior.

Condomínios edilícios podem ser classificados como os verticais: prédios; horizontais: condomínios residenciais e condomínio de lotes (ZAIM, 2019). Pode-se destacar como exemplos, empreendimentos como shopping centers e galerias comerciais. Tem finalidade residencial, comercial, misto ou industrial.

Condomínios edifícios

3



TÁ NA LEI:

“Pode haver em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”
(Art. 1.331 do Código Civil).



DICAS

Apesar de constarem no cadastro nacional de pessoa jurídica, os **condomínios não estão previstos taxativamente como pessoas jurídicas de direito privado**, conforme disposto no artigo 44 do Código Civil. **Contudo**, em razão das suas práticas, obrigações, responsabilidades e rotinas, tem-se que **sua organização, se equipara à uma empresa.**

A partir destas relações, surgem também as relações tributárias, com os fatos geradores de obrigações principais e acessórias, logo, **“o condomínio edifício está sujeito ao cumprimento de obrigações impostas pelo sistema tributário nacional às pessoas jurídicas em geral”** (QUEIROZ ASSIS et al., 2016, p. 462).

Condomínios edilícios

4



DICAS

“É **imprescindível** aos condomínios edilícios **acompanhar a gestão de tributos** que é executada pela Contabilidade/ Administradora de Condomínios, devendo haver monitoramento nesta área [...]”

(LORDÊLO, 2021, p. 37).



Logo, ainda que os síndicos, gestores, não sejam os executores para o cumprimento das obrigações tributárias, é necessário que tenham **conhecimento básico sobre os encaminhamentos a serem observados para que estejam em compliance tributário** de forma a monitorar e evitar passivos ao condomínio.

Gestão Tributária

5



“Gestão tributária é o gerenciamento dos aspectos tributários para otimizar a carga tributária do contribuinte, estando relacionado ao estudo da legislação, acompanhamento da jurisprudência e visão da atividade do contribuinte”

(SILVA; PINTO; PITMAN, 2023, p. 73).

As decisões da administração condominial na gestão tributária, quanto as suas obrigações, podem impactar na carga tributária, reduzindo ou aumentando o recolhimento, ou ainda; em desacordo com a legislação, resultar no pagamento de multas ou encargos.



Obrigaçã Tributária

6



TÁ NA LEI

Obrigaçã Tributária

Obrigaçã
Tributária
Condominial

Art. 113
Código Tributário

Obrigaçã
Principal



Pagamento

Obrigaçã
Acessória



Declaraçã
de
Informaçães

O Código Tributário Nacional define as obrigações tributárias em principal e acessória.

Obrigaçã Principal está relacionado ao recolhimento de tributos ou penalidade pecuniária.

Obrigaçã Acessória decorre da legislaçã tributária e se refere a realizaçã de prestaçães positivas ou negativas, conforme interesse da arrecadaçã ou fiscalizaçã de tributos pela administraçã atualmente, informadas no Sistema Público de Escrituraçã Digital (SPED).

SPED eSocial

7



SPED

Instituído pelo Decreto nº 6.022/2007, os dados da organização são repassados à administração pública



<https://www.gov.br/nfse/pt-br/municipios/conheca/o-que-e-sped>

Neste sistema, como obrigação acessória, os condomínios estão obrigados a enviar a EFD Reinf (Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais), um módulo do (SPED), cujo objetivo é registrar informações relacionadas às retenções de tributos, contribuições sociais e informações fiscais que não incidem sobre a remuneração ou folha de salários, complementando aquelas informações do eSocial (Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas).



eSocial

8



eSocial

instituído pelo Decreto nº 8.373/2014, que tem por objetivo desenvolver um sistema único de coleta das informações referente a escrituração das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, transmitindo os dados de forma unificada, para o INSS, Receita Federal e Ministério do Trabalho.

O eSocial é outro módulo do SPED, em que são informados tributos incidentes sobre a folha de de pagamentos.



DICA

Em síntese, as **obrigações principais** do condomínio estão associadas ao pagamento/retenção do tributo, a **exemplo do IRRF funcionário**, enquanto as **obrigações acessórias**, estão relacionadas a declaração informações ao ente, a exemplo das **declarações enviadas pelo Sped, como retenções tributárias dos prestadores de serviços (EFD-Reinf)** e dos pagamentos/retenções de empregados.



Espécies Tributárias

9



Tributos

O que é tributo ?

- prestação pecuniária
- compulsória
- em dinheiro
- valor que se possa exprimir
- não seja sanção por ato ilícito
- instituída em lei
- cobrado mediante atividade vinculada



Tá na lei

Art. 3º do
Código Tributário
Nacional)



Espécies Tributárias

Imposto

Taxa

Contribuição
Social/Especiais

Empréstimo
Compulsório

Contribuição
de
Melhoria

Espécies Tributárias

10



Imposto

Imposto é um tributo que tem como fato gerador situação que **independe da atividade estatal** relacionada ao contribuinte, cuja **hipótese de incidência está prevista em lei**, podendo ser instituído pela União, Estados, Distrito Federal ou Município.



São exemplo de imposto: imposto de renda, de competência federal, imposto sobre serviço, de competência municipal.

Taxa

A taxa é um tributo **vinculado a uma atividade realizada pelo poder público**, de competência da União, Estados, Distrito Federal Municípios, ou seja, apenas é devida quando houver contraprestação pelo ente que a instituiu.



São exemplos de taxas, alvará de funcionamento, custas judiciais e taxa de coleta de lixo.

As taxas têm como fato gerador:

- o exercício regular do poder de polícia (fiscalização), ou,
- utilização, efetiva ou potencial, de serviço público, específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.



Espécies Tributárias

11



Contribuição Social/Especial

São tributos com destinação específica. Sabag (2014, p. 518) diz que, “o produto de suas arrecadações deve ser carreado para **financiar atividades de interesse público**, beneficiando certo grupo, e direta ou indiretamente, o contribuinte.”

Contribuições são classificadas em:

- **CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS GERAIS:** Contribuição ao Salário Educação e Sistema “S”.
- **CONTRIBUIÇÕES DA SEGURIDADE SOCIAL:** Contribuição previdenciária trabalhador, patronal, contribuição sobre receitas de loteria, PIS/PASEP, CSLL, COFINS.
- **CONTRIBUIÇÃO PARA O SISTEMA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA; COSIP.**
- **OUTRAS CONTRIBUIÇÕES:** podem ser instituídas por competência residual da União.



São exemplos de contribuição: Contribuição previdenciária patronal sobre a folha de pagamentos do condomínios, contribuição para o sistema de iluminação pública (COSIP), regra geral, descontado na conta de energia elétrica.

Espécies Tributárias

12



Ta na Lei

Apesar de serem pessoas jurídicas de direito privado, por exercerem atividades de interesse público, recebem o produto da arrecadação.

A **contribuição do salário educação**, nos termos do artigo 212, § 5º da Constituição Federal deve ser recolhida por empresas, enquadrando-se condomínio como equiparado, como fonte adicional para custeio da educação básica pública.

As **contribuições ao sistema 'S'**, também conhecidas como 'contribuições de terceiros' nos termos do artigo 240 da Constituição Federal, são aquelas destinadas as entidades privadas de serviços sociais autônomos e de formação profissional, como SEBRAE, SESI, SENAI, SESC, SEST, com objetivo de contribuir para ensino fundamental profissionalizantes e prestação se serviços de atuação social e econômica.

Espécies Tributárias

13



Ta na Lei

O artigo 195 da Constituição Federal c/c artigo 11 da Lei 8.212/1991 prevê que o financiamento da seguridade social (previdência, assistência e saúde) é obrigação de toda a sociedade e será composta por receitas oriundas de recursos dos entes públicos e de contribuições:

Art. 195. A seguridade social será financiada por toda a sociedade, de forma direta e indireta, nos termos da lei, mediante recursos provenientes dos orçamentos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e das seguintes contribuições sociais:

I - do empregador, da empresa e da entidade a ela equiparada na forma da lei, incidentes sobre:

- a) a folha de salários e demais rendimentos do trabalho pagos ou creditados, a qualquer título, à pessoa física que lhe preste serviço, mesmo sem vínculo empregatício;
- b) a receita ou o faturamento;
- c) o lucro;

II - do trabalhador e dos demais segurados da previdência social, podendo ser adotadas alíquotas progressivas de acordo com o valor do salário de contribuição, não incidindo contribuição sobre aposentadoria e pensão concedidas pelo Regime Geral de Previdência Social;

III - sobre a receita de concursos de prognósticos.

IV - do importador de bens ou serviços do exterior, ou de quem a lei a ele equiparar.

V - sobre bens e serviços, nos termos de lei complementa

As **contribuições sociais previdenciárias**, aquelas devidas por empresas ou equiparados, e segurados, destinam-se ao custeio da previdência social.

Espécies Tributárias



Ta na Lei

Os condomínios edifícios, obrigados a contribuição social previdenciária, podem se enquadrar como contribuinte, na contratação de pessoa física (empregado, contribuinte individual ou trabalhador avulso), incidindo a contribuição sobre a folha de salários ou rendimentos do trabalho pago a qualquer título à pessoa física, ou ainda; responsável tributário pela contribuição do segurado, vez que é obrigado a arrecadar o tributo dos empregados segurados, trabalhadores avulsos e contribuintes individuais por si contratados, descontando-se da sua remuneração, a contribuição devida, como determina o artigo 30 da Lei 8.212 de 1991.

As **contribuições para Programa de Integração Social (PIS)** criada pela Lei Complementar n. 7/1970 para a promoção da integração do empregado na vida e desenvolvimento das empresas, a partir da CF, conforme artigo 239, passaram a financiar o seguro desemprego e abono salarial. A COFINS (Contribuição para financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) foram instituídas para financiar o custeio da assistência social e saúde pública.

A contribuição para o PIS incide sobre faturamento, importação e folha de salários, neste último caso, aplicável aos condomínios. A Medida Provisória n.2.158-35/2011 determina no artigo 13, inciso IX alíquota de 1% sobre a folha de salários.

Espécies Tributárias

15



A **Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)**, instituída pela Lei n. 70/1991, tem incidência “sobre o total das receitas auferidas no mês pela pessoa jurídica, independentemente da sua denominação ou classificação contábil” (QUEIROZ ASSIS et al., 2016, p. 509), contudo, a MP n.2.158-35/2011 prevê a isenção da COFINS para as receitas dos condomínios edilícios no artigo 14, inciso X.

A **Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL)**, criada pela Lei n. 7.689/1988 incide sobre o lucro líquido das empresas, o que nesta situação não é aplicável aos condomínios edilícios.

A **Contribuição para o sistema de iluminação pública (COSIP)**, como prevê o artigo 149-A da Constituição Federal pode ser instituída pelos Municípios e Distrito Federal para “para o custeio, a expansão e a melhoria do serviço de iluminação pública e de sistemas de monitoramento para segurança e preservação de logradouros públicos...”, sendo cobrada, regra geral, na fatura de consumo de energia elétrica.

Os **empréstimos compulsórios**, nos termos da previsão do artigo 148 da Constituição Federal, podem ser instituídos apenas pela União, por lei complementar, para (i) atender despesas extraordinárias decorrentes de calamidade pública, de guerra externa ou sua iminência e, ii) no caso de

Espécies Tributárias

16



investimento público de caráter urgente e relevante interesse social, observado o princípio da anterioridade tributária, qual impede a cobrança do empréstimo no mesmo exercício financeiro (ano civil) que o instituiu.

Embora sua instituição seja incomum, não há impedimento para que os condomínios edilícios sejam definidos na lei instituidora como contribuintes do empréstimo.

Sabbag (2014, p. 465) explica que **contribuição de melhoria** é um tributo cobrado dos proprietários de bens imóveis, cujo tiveram alguma valorização imobiliária decorrente de obra pública. Pode ser instituído pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Tem previsão legal no artigo 145 da Constituição Federal e artigos 81 e 82 do Código Tributário Nacional.

Assim, uma vez realizada uma obra pública por um ente estatal, que resultar a valorização para os proprietários de bens imóveis será legal a instituição da contribuição desde que: “fazendo retornar ao Tesouro Público o valor despedido com a realização de obras públicas, na medida que destas decorra a valorização de imóveis” (MACHADO, 2008, p. 236). Exemplo que pode ser cobrado contribuição de melhoria municipal refere-se a obras de pavimentação.



Regimes de Tributação

17



O que é?

Os regimes de tributação são a **forma como empresas, com cadastro nacional de pessoa jurídica, tributam seu faturamento, operações e rendimentos, que ocorre por meio de dois tributos: imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido**



Classificação

- Lucro Real
- Lucro Presumido
- Lucro Arbitrado
- Regimes diferenciados
- Simples Nacional
- MEI

Lucro real

Empresas optantes pelo **lucro real**, a incidência tributária é “calculado com base no lucro líquido do período de apuração e sofre ajustes como adições, exclusões, [...] usada na maioria dos casos em empresas de grande porte” (LORDELO, 2021, p. 43). Não há restrições para que as empresas optem por esta modalidade, sendo obrigatória para alguns casos como estabelece o artigo 257 do Regulamento do Imposto de renda (Decreto nº 9.580/2018), a exemplo daquelas empresas cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00.

Regimes de Tributação

18



Lucro presumido

No caso de empresas optantes pelo **lucro presumido**, sobre as receitas decorrentes da atividade da empresa, aplica-se percentual de presunção conforme atividade, definido por lei, ou seja, presume-se o lucro para apuração dos tributos.



DICA

Na contratação de uma empresa pelo lucro real ou presumido, o condomínio o deverá verificar o tipo de atividade da prestadora de serviço para analisar obrigatoriedade da retenção da contribuição previdenciária (INSS).

Lucro Arbitrado

A tributação pelo lucro arbitrado, é uma imposição das autoridades fiscais como punição aos contribuintes que apresentam falhas em sua documentação fiscal ou contábil como disposto no artigo 226 da Instrução Normativa nº 1700/2017.

Regimes de Tributação

19



Simple Nacional

O simples nacional é um regime específico de tributação, unificado de arrecadação de tributos e contribuições, com alíquota única, devidos por microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP), instituído pela Lei Complementar nº 123/2006.

MEI

Empresas constituídas como Microempreendedor Individual (MEI), instituído pela Lei Complementar nº 123/2006, cujo CNPJ pode emitir nota fiscal, deve respeitar limite anual de faturamento previsto em lei e ter no máximo 1(um) funcionário registrado.



DICA

Na contratação de MEI, o condomínio está desobrigado a retenção da contribuição previdenciária, com exceção da contribuição patronal previdenciária nos casos expressos.

Em resumo, segundo Silva, Pinto e Pitman (2023, p. 188):

A tributação sobre o lucro pode ser a partir de resultados contábeis, com ajustes decorrentes da legislação fiscal, para se chegar ao resultado tributável. Essa é a regra geral de tributação e se chama **lucro real**. Pode ser também com base no faturamento e outras receitas, utilizando-se percentuais que presumem o lucro do período. Essa modalidade se chama **lucro presumido**, e há restrições para que as empresas possam optar por ela. Há ainda a modalidade denominada **lucro arbitrado**, na qual são utilizados critérios definidos pela legislação para se chegar ao resultado tributável, normalmente sendo aplicável a casos em que o contribuinte incorre em algum descumprimento.



Regimes de Tributação

20



O entendimento básico sobre cada modalidade é importante para análise quanto a incidência tributária na contratação de determinados serviços por condomínios.

Quanto aos condomínios, **não há norma contábil editada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) que traga orientações específicas sobre contabilidade para condomínios, optando por tal escrituração; recomenda-se seja obedecida a Interpretação Técnica Geral (ITG) 2002 (R1) – Entidade sem fins lucrativos**, norma que regulamenta a contabilidade destas entidades do Terceiro Setor. Logo, os condomínios não tem um regime de tributação específico, definido.

Assim, há o dever de prestar contas aos condôminos, porém, não há norma específica, todo gestor que tenha responsabilidade para com sua administração, deve buscar o mínimo de conhecimento e respaldar-se documentalmente para segurança na prestação de contas, mantendo os ativos do condomínio e apresentar conformidade em eventual auditoria.

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

21



Compliance

A palavra *compliance* tem origem da tradução do verbo da língua inglesa “*to comply*”, que **significa cumprir, obedecer, agir em conformidade com a legislação, as regras, as normas e os procedimentos definidos (SILVA; PINTO; PITMAN, 2023).**

O *compliance* é “**mecanismo de cumprimento de leis, normas internas e externas, de proteção contra desvios de conduta e de preservação e geração de valor econômico**” (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, IBGC, 2017, p. 11).

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

22



A tarefa de fazer cumprir a lei pode parecer simples, mas a gestão condominial demanda desafios diante da complexidade de normas do sistema tributário brasileiro, suas interpretações e obrigações.

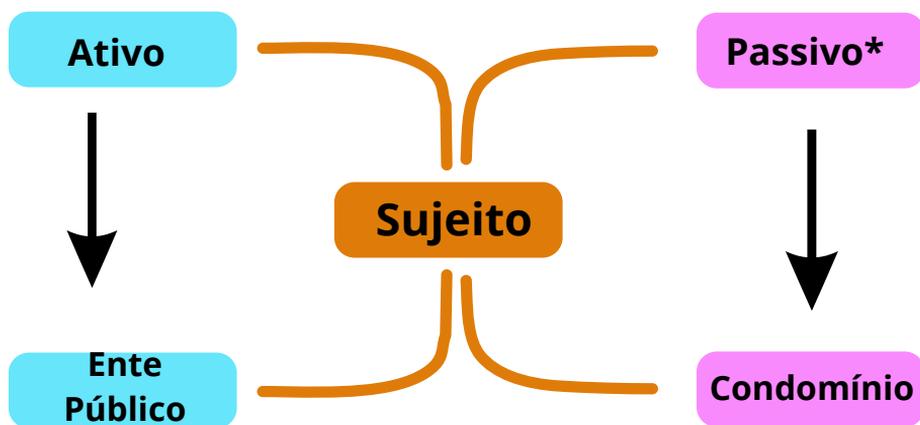
A obrigação tributária sujeita um devedor a uma prestação em favor do credor, sendo decorrente de um fato gerador, previsto em lei como hipótese de incidência da norma tributária.



Assim, **para que o condomínio esteja em conformidade tributária (COMPLIANCE), nas relações tributárias da gestão condominial**, de forma que observe o cumprimento de suas obrigações quais esta sujeito, **deve observar sua condição de sujeito passivo, enquanto contribuinte ou responsável tributário.**



Sujeitos relação tributária



O sujeito passivo da obrigação principal, conforme artigo 121 do Código Tributário Nacional é a pessoa obrigada ao pagamento do tributo ou da penalidade pecuniária.

O sujeito passivo da obrigação acessória, conforme artigo 122 do Código Tributário Nacional é a pessoa obrigada as prestações que constituem seu objeto.

O responsável tributário, não tem a condição de contribuinte, mas sua obrigação decorre de previsão na lei.



COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

24



Os condomínios edilícios são sujeitos passivos nas relações tributárias, ora como contribuintes, ora como responsável tributário, passa a expor a legislação de regência a ser observadas nas principais relações que envolve a gestão condominial, de forma que estejam em *compliance* tributário.

Remuneração do síndico – condômino (autônomo)



O síndico - condômino/autônomo não possui vínculo empregatício, quando eleito pelo condomínio mediante assembleia para sua representação.

Para gestão do condomínio, a remuneração do síndico poderá ocorrer mediante:

- (i) pró-labore/ajuda de custo,
- (ii) isenção da taxa condominial total/parcialmente ou ainda,
- (iii) recebimento de ambos.

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

25



Ta na Lei

O(A) síndico(a) considerado por lei um contribuinte individual, segurado obrigatório da previdência social como disposto na alínea f, artigo 12 da Lei 8.212 (BRASIL, 1991), ou seja, ele não está inserido nas regras previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

O síndico terá que recolher 11% a título de contribuição previdenciária sobre o pró-labore/ajuda de custo recebida, previsto no artigo 216, §26 do Decreto nº 3.048/99 (BRASIL, 1999) observado, o limite máximo do salário de contribuição previdenciário, atribuindo a fonte pagadora (condomínio), a obrigação de reter e fazer o recolhimento da contribuição.

De igual sorte, nos termos do inciso III, artigo 22 da Lei 8.212, o condomínio deverá recolher sobre a remuneração do síndico, a cota patronal (contribuição previdenciária, no percentual de 20%) devido à previdência social (BRASIL, 1991).

O(A) síndico(a) considerado por lei um contribuinte individual, segurado obrigatório da previdência social como disposto na alínea f, artigo 12 da Lei 8.212 (BRASIL, 1991), ou seja, ele não está inserido nas regras previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

26



Ta na Lei

ISENÇÃO. Acaso o síndico condômino exerça concomitantemente outra atividade remunerada, sujeita ao pagamento da contribuição no limite máximo do salário de contribuição, deverá informar o fato ao condomínio, para que não seja levado a efeito o recolhimento indevido, no que tange a sua contribuição de 11%, juntando comprovantes de pagamento ou declaração própria, responsabilizando-se sob as penas da lei, que na competência informada será retida por outra organização a contribuição no valor máximo do teto do INSS.

Neste caso, nos termos do § 6º do artigo 39 da IN RFB nº 2110 (BRASIL, 2022), o condomínio deverá manter sob sua guarda, à disposição da Receita Federal do Brasil, pelo prazo decadencial de 5 anos, cópia das declarações apresentadas pelo síndico, para comprovação junto à RFB ou INSS, acaso solicitado.

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

27



Acaso o síndico eleito seja aposentado pelo Regime Geral da Previdência Social, deverá o condomínio efetuar o pagamento como contribuinte individual, e fazer os devidos recolhimentos, a depender da situação, deve estar em conformidade com suas obrigações como determina o § 4º do artigo 12 da Lei nº 8.212 e artigo 10 da IN RFB nº 2110 (BRASIL, 1991; 2022).

O síndico que recebe isenção da taxa condominial também deve ser observado o pagamento da contribuição previdenciária sobre o valor (20% patronal e 11% individual).

RESUMO

Quadro 1 - Resumo da Tributação remuneração síndico

Remuneração síndico -condômino	Obrigação Tributária Condomínio	Legislação
Pró-labore/Ajuda de custo	- Retenção e pagamento 11% INSS - Contribuição Individual (Ver possibilidade de isenção).	- Art. 21, § 2º, I, art. 30, I, b da Lei 8.212/1991; -- Decreto nº 3.048/99, artigo 9º, inciso V, alínea 'i' e artigo 216, inciso I, alínea a e § 6º (atualização e multa). - Art. 37, inciso II, alínea a, IN RFB nº 2110/2022;
	- Pagamento 20% INSS - Cota Patronal Condomínio.	- Art. 22, inciso III, art. 30, I, b da Lei 8.212/1991; - Artigo 33, inciso II, Art. 43, inciso III da IN RFB nº 2110/2022.
Isenção taxa condomínio	- Retenção e pagamento 11% INSS (ver possibilidade de isenção).	- Art. 30, § 4º, da IN RFB nº 2110/2022.
	- Pagamento 20% INSS Cota Patronal Condomínio.	- Artigo 33, §1º, inciso II, Art. 43, inciso I, da IN RFB nº 2110/2022.

Fonte: Elaborado pela autora (2023).|

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

28



Prática



Exemplo

Remuneração síndico(a)	Valor	Obrigação condominial pagamento contribuição patronal 20%	Obrigação condominial retenção INSS contribuinte 11%
Ajuda de custo	R\$ 1000,00	R\$ 200,00	R\$ 110,00
Isenção Taxa condominial	R\$ 500,00	R\$ 100,00	R\$ 55,00
TOTAL		R\$ 300,00	R\$ 165,00

Em relação ao **Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)**, o Ato Declaratório Normativo CST nº 29 (BRASIL, 1986) que dispõe “sobre a não retenção do imposto de renda na fonte sobre rendimentos pagos ou creditados por condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas)”, foi ratificado pela Solução de Consulta Cosit nº 17 (BRASIL, 2017), ao considerar que **os condomínios se equiparam à empresa, mas não tem personalidade jurídica reconhecida pela lei civil e fiscal, logo; não há previsão legal para sua responsabilidade tributária quanto a retenção e recolhimento deste tributo.**



DICA

Em que pese não ser obrigação da gestão condominial, o valor recebido pelo síndico condômino, mediante pró-labore ou indiretamente pela isenção da taxa condominial deve ser submetido a tributação, incluído na sua Declaração Anual de Ajuste do Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF), vez que se trata de rendimento, e, desde que não esteja enquadrado no limite de isenção; sob pena de multa, como previsto nos artigos 105 e 106 da IN RFB nº 1.500 e Decreto nº 9.580/2018 (BRASIL, 2014; 2018). Sugestão: recolher IR mediante carne leão.



Folha de Salários

Os condomínios prediais (residenciais e comerciais) **tem como classificação nacional de atividade econômica – CNAE 8112-5/00**, sendo impedidos de aderir como regime de tributação ao simples nacional, conforme previsto no Anexo VI, § 1º do artigo 8º da Resolução CGSN nº 140 (BRASIL, 2018).

Os condomínios que tem funcionários (empregados) contratados cuja relação é regida pela Consolidação das Lei do Trabalho (CLT), mediante carteira assinada, tem obrigações e responsabilidades tributárias incidente sobre a folha de salários, qual seja, **devem recolher e reter contribuições**.



Ta na Lei

Sobre a folha de salários dos funcionários empregados e avulsos, a título de contribuição social (espécie do gênero tributo) deve incidir:

(i) Contribuição Patronal Previdenciária de 20% sobre a folha (CPP);

(ii) Contribuição para RAT (Riscos Ambientais do Trabalho, substituto do Seguro Acidente do Trabalho), devida por empresas ou equiparadas, no caso dos condomínios, para



financiamento da aposentadoria especial e dos benefícios concedidos pela previdência social em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho, cujo percentual varia para cada condomínio em razão do Fator Acidentário de Prevenção - FAP.

O FAP afere desempenho da empresa, no caso, condomínio, dentro da sua atividade econômica, em relação aos acidentes de trabalho ocorridos nos dois últimos anos. Ele consiste num multiplicador variável de 0,5 a 2,0, e será multiplicado a alíquota RAT. O RAT para condomínios tem alíquota de 2%.

(ii) Contribuição para outras entidades (terceiros), também conhecido como contribuição ao sistema "S". Como os condomínios estão enquadrados no código FPAS 566 (Fundo da Previdência e Assistência Social), devem recolher a contribuição para as seguintes entidades: Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (salário educação), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Serviço Social do Comércio - SESC e Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE, no percentual de 4,5%;

(iv) PIS (Programas de Integração Social) equivalente a 1% da folha salários.



Obs: **O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)**, equivalente a 8% (oito por cento) da remuneração do funcionário, informado na folha de pagamento é regulado pela Lei nº 8.036 (BRASIL, 1990). O fundo é constituído por depósitos mensais efetuados pelos empregadores (condomínios) em nome de seus empregados e não possui natureza de contribuição, regulada pela legislação tributária. Garantido pelo Estado e definido como um direito do trabalhador, os depósitos do FGTS pressupõe vínculo jurídico, logo disciplinados pelo direito do trabalho, razão pela qual é mencionado neste trabalho com ressalva (SABBAG, 2014).

Os condomínios ainda têm a responsabilidade de reter e recolher a contribuição previdenciária e o imposto de renda devidos pelos seus empregados, fazendo-se o respectivo desconto em folha, conforme enquadramento legal, e posterior pagamento, sob pena da responsabilização e apropriação indébita, previsto no artigo 168 do Código Penal, Decreto Lei 2.848 (BRASIL, 1940).



Retenção do Imposto de Renda dos empregado

A Medida Provisória 1.171/2023 convertida na Lei 14.663 de 28 de agosto de 2023, aumentou o limite de isenção do imposto de renda, estando em vigor desde 1º maio de 2023 conforme segue:

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

32



Tabela Progressiva Mensal do Imposto de Renda

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 2.112,00	-	-
De 2.112,00 até 2.826,65	7,5	158,40
De 2.826,66 até 3.751,05	15	370,40
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	651,73
Acima de 4.664,68	27,5	884,96

Fonte: Lei 14.633/2023 (BRASIL, 2023).

Retenção da Contribuição Previdenciária devida pelo empregado

A contribuição previdenciária devida pelo empregado, a partir de 1º de janeiro de 2024, com responsabilidade de retenção e pagamento pelo condomínio, “será calculada mediante a aplicação da correspondente alíquota sobre o salário de contribuição mensal, de forma progressiva, de acordo com a tabela constante do Anexo II, desta Portaria”, conforme prevê o artigo 7º da Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 (BRASIL, 2024). A Tabela 2 dispõe as alíquotas para incidência e sofreu alterações no salário de contribuição em razão Decreto Federal nº 11.864 (BRASIL, 2023) que reajustou o valor do salário mínimo nacional:

Tabela para empregado, empregado doméstico e trabalhador avulso a partir de 1º de janeiro de 2024

Salário de Contribuição (R\$)	Alíquota (%)
Até R\$ 1.412,00	7,5%
De R\$ 1.412,01 a R\$ 2.666,68	9%
De R\$ 2.666,69 até R\$ 4.000,03	12%
De R\$ 4.000,04 até R\$ 7.786,02	14%

Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência (2024).



Ta na Lei

O salário de contribuição, base para incidência da alíquota, não poderá ser superior a R\$ 7.786,02 (sete mil, setecentos e oitenta e seis reais e dois centavos), sendo teto para retenção da contribuição previdenciária como dispõe o artigo 28, § 1º da Emenda Constitucional nº 103 (BRASIL, 2019) e Anexo II da Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 (BRASIL, 2024).

Assim como a generalidade das empresas, vez que equiparado, para estar em *compliance* no cumprimento das obrigações acessórias, os condomínios estão obrigados a transmitir várias informações previdenciárias, fiscais e trabalhistas pelo eSocial, programa este, instituído pelo Decreto nº 8.373 (BRASIL, 2014), que tem por objetivo desenvolver um sistema único de coleta das informações referente a escrituração das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, transmitindo os dados de forma unificada, para o INSS, Receita Federal e Ministério do Trabalho.

A DCTFWEB (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos, foi instituída pela Instrução Normativa nº 1.787/2018 - já revogada e substituída pela IN RFB nº 2005/2021 - consolida as informações prestadas no eSocial e na EFD-Reinf.

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

34



Disponível no portal da Receita Federal, eCac, efetua vinculação de débitos e créditos da contribuição previdenciária e de terceiros, apurando saldo a pagar mediante um DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais).

Dentro do eSocial, destaca A DIRF (Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte), **obrigação fiscal dos condomínios**, qual tem o objetivo informar à Receita Federal do Brasil as **retenções de Imposto de Renda na Fonte** realizadas ao longo do ano anterior, relacionadas aos **rendimentos pagos a pessoas físicas**.



RESUMO

Resumo tributação folha de salários

Contribuição sobre a folha de salários	Obrigação Tributária Condomínio	Legislação Tributária
INSS PATRONAL	20%	- Art. 22, inciso I da Lei 8.212/1991; - Artigo 28, inciso III, alínea a, IN RFB nº 2110/2022. - Artigo 33, inciso I IN RFB nº 2110/2022 - Art. 195 CF
RAT	(2%) *FAP	- Artigo 22, inciso II da Lei 8.212/1991; - Anexo I, Instrução Normativa RFB nº 2110/2022
FAP	0,5 A 2%	Consulta anual
OUTRAS ENTIDADES (Terceiros)	4,5%	- Artigo 81 da Instrução Normativa RFB nº 2110/2022; - Anexo II, Instrução Normativa RFB nº 2110/2022
PIS	1%	- Art. 13, incisos IX da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, - Artigo 276, inciso IX da Instrução Normativa da RFB nº 1.911, 11/10/2019 - Lei 8.212/91, artigo 28, § 9º (exclusões base cálculo PIS).
FGTS*	8%	- Lei 8.036/90. * Não possui natureza de contribuição, regulada pela legislação tributária, contudo, registra-se a incidência por ser obrigação do condomínio seu recolhimento.

Fonte: Elaborado pela autora (2023).

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

35



Obrigação tributária condominial pelo pagamento sobre a folha

FOLHA

INSS
PATRONAL

RAT
FAP

TERCEIROS

PIS

Prática



Exemplo

FOLHA SAL�RIOS	Obriga�o Tribut�ria Condominio	%	Tributo devido pelo condominio sobre a folha
R\$ 10.000,00	INSS PATRONAL	20%	R\$ 2.000,00
	RAT	(2%) *FAP=1%	R\$ 100,00
	FAP	0,5	-
	TERCEIROS	4,5%	R\$ 450,00
	PIS	1%	R\$ 100,00
	TOTAL *		R\$ 2.650,00

*não incluso o FGTS



Receita Federal

Documento de Arrecada o
de Receitas Federais

CPF	Recibo Social		
██████████-██-██	CONDOMINIO ██████████		
Perodo de Apurac�o	Data de Vencimento	N�mero do Documento	Perodo este Documento at�
Janeiro/2024	20/02/2024	██████████	20/02/2024
Observac�es	Valor Total do Documento		
N� Recibo D ██████████	766,60		

Composi�o do Documento de Arrecada�o					
Codigo	Denomina�o	Principal	Multa	Juros	Total
1082	CONTR PREV DESCONTA SEGUARDO-EMPREGADO/AVULSO	173,87			173,87
	01 CP SEGUAROS - EMPREGADOS/AVULSO				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1138	CONTRIB PREVIDENCI�RIA EMPRESA/EMPREGADOR	431,68			431,68
	01 CP PATRONAL - EMPREGADOS/AVULSOS				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1170	CP TERCEIROS - SAL�RIO EDUCA�O	53,96			53,96
	01 CP TERCEIROS - SAL�RIO EDUCA�O				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1176	CP TERCEIROS - INCRA	4,31			4,31
	01 CP TERCEIROS - INCRA				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1196	CP TERCEIROS - SESC	32,37			32,37
	01 CP TERCEIROS - SESC				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1209	CP TERCEIROS - SEBRAE - EMR CONTRIBUINTE SES	6,47			6,47
	02 CP TERCEIROS - SEBRAE - EMR CONTRIBUINTE SESC				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1046	CONTRIB PREV RISCO AMBIENTAL/APOSENT ESPECIAL	43,16			43,16
	01 CP PATRONAL - S�LBRAT AJUSTADO				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
8301	PIS - FOLHA DE SAL�RIOS	21,58			21,58



Imposto de renda condominial

Ta na Lei

Em que pese inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, **os condomínios estão dispensados em pagar ou declarar imposto de renda** próprio nos termos do que prevê o Parecer Normativo CST nº 76 (BRASIL, 1971).



DICA

Os condomínios não auferem rendimentos, com objetivo de lucro, mas tem rateio de despesas.

Assim, estão isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte, aplicações de recursos dos condomínios, a exemplo do fundo de reserva, em poupança com previsão no artigo 44 da Instrução Normativa RFB nº 1.022 (BRASIL, 2010).

Como será demonstrado a seguir, **condomínios também não estão obrigados a retenção do imposto de renda na contratação de prestação de serviços**, por não enquadrarem como pessoa jurídica, com **exceção do pagamento de trabalho assalariado**.

Assim, os condomínios que pagaram rendimentos sobre os quais tenha ocorrido a retenção do imposto de renda, a exemplo do pagamento da folha de salários, como obrigação acessória, anualmente deverão informar a administração pública.



CONTRATAÇÃO DE PRESTADOR SERVIÇO AUTÔNOMO

A tributação aplicável na contratação de prestador de serviço autônomo por condomínios edilícios, quanto as contribuições devidas à previdência social, nos termos da Lei 8.212 (BRASIL, 1991), é a mesma mencionada no pagamento do síndico-condômino, qual seja, o condomínio deve recolher 20% referente a contribuição previdenciária patronal, sobre o valor pago para a execução do serviço, além de reter 11% da remuneração do prestador referente a sua contribuição individual. Deve emitir Recibo de Pagamento de Autônomo (RPA) ou exigir nota fiscal avulsa.

Pode-se citar como exemplos de prestadores de serviço autônomo: pintores, eletricitas, advogados, contadores, engenheiros etc.

Quanto ao imposto de renda, aplicam-se as mesmas normas qual seja, por não se enquadrarem como pessoa jurídica, na legislação civil e fiscal, ainda que equiparadas, condomínios não estão obrigados a retenção.

Quanto ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), a Lei Complementar nº 116/2003, não trata de forma detalhada do tema, qual seja, retenção na fonte pelo tomador do serviço (condomínio), devendo-se consultar a legislação municipal para verificar se o município definiu condomínios como substitutos tributários do imposto.



CONTRATAÇÃO DE PRESTADOR SERVIÇO AUTÔNOMO

A base de cálculo do imposto será o preço do serviço e a alíquota variável de 2% a 5%. A depender do Município, é exigido que o condomínio tenha inscrição municipal para emissão de guias.

Na contratação de autônomo, acaso a contratação seja também para o fornecimento de material, como exemplo, algum serviço de pintura, não deve ser incluso no recibo o material utilizado. Eventual fiscalização da Previdência Social pode acarretar a incidência do INSS sobre o valor total do Recibo de autônomo.

RESUMO



Resumo tributação contratação prestador serviço autônomo

TRIBUTO	Pagamento/Retenção	Aliquota
INSS PATRONAL	Sim	20%
INSS Prestador Autônomo	Sim	11%
IRRF	Não	-
ISSQN	Consultar legislação municipal	2 a 5%

Fonte: Elaborado pela autora (2023).



CONTRATAÇÃO DE PRESTADOR SERVIÇO PESSOA JURÍDICA

A contratação de pessoa jurídica envolve atenção na legislação de regência, com observância dos tipos de serviços, exceções, e regimes de tributação da empresa contratada. Não se pretende com este guia, esgotar toda a incidência tributária de obrigação condominial, ora enquanto contribuinte, ora como responsável tributário, mas trazer as normas aplicáveis e principais regras para que possa servir de orientação aos gestores condominiais.

Contribuições Sociais

As contribuições sociais servem para custear assistência social e saúde pública. O artigo. 30, § 1º, inciso. IV, da Lei nº 10.833, de 2003, estabelece expressamente que **os condomínios edifícios estão obrigados a reter na fonte a Contribuição para o Programa de Integração Social/Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep), a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) nos pagamentos efetuados à pessoas jurídicas de direito privado, com exceção daquelas optantes pelo simples nacional**, na prestação dos seguintes serviços (BRASIL, 2003):

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

40



[...] serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais

A Instrução Normativa da Secretaria Receita Federal nº 459 de 17 de outubro de 2004, artigo 1º, § 2º, define o que se entende pelos serviços mencionados na lei quais ensejam a retenção dos tributos (BRASIL, 2004).



Nos artigos 111 e 112 da Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (BRASIL, 2022), estão descritos os serviços que estão sujeitos a retenção do INSS, contratados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, quais para o objeto de estudo, como serviços mais utilizados por condomínios, destaca-se alguns previstos no artigo 111:

- I - **limpeza, conservação ou zeladoria**, que se constituam em varrição, lavagem, enceramento ou em outros serviços destinados a manter a higiene, o asseio ou a conservação de praias, jardins, rodovias, monumentos, edificações, instalações, dependências, logradouros, vias públicas, pátios ou de áreas de uso comum;
- II - **vigilância ou segurança**, que tenham por finalidade a garantia da integridade física de pessoas ou a preservação de bens patrimoniais;



III - **construção civil**, que envolvam a construção, a demolição, a reforma ou o acréscimo de edificações ou de qualquer benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo ou obras complementares que se integrem a esse conjunto, tais como a reparação de jardins ou de passeios, a colocação de grades ou de instrumentos de recreação, de urbanização ou de sinalização de rodovias ou de vias públicas;

IV - natureza rural, que se constituam em desmatamento, lenhamento, aração ou gradeamento, capina, colocação ou reparação de cercas, irrigação, adubação, controle de pragas ou de ervas daninhas, plantio, colheita, lavagem, limpeza, manejo de animais, tosquia, inseminação, castração, marcação, ordenhamento e embalagem ou extração de produtos de origem animal ou vegetal;

V - digitação, que compreendam a inserção de dados em meio informatizado por operação de teclados ou de similares; e

VI - preparação de dados para processamento, executados com vistas a viabilizar ou a facilitar o processamento de informações, tais como o escaneamento manual ou a leitura ótica.

Parágrafo único. Os serviços de vigilância ou segurança prestados por meio de monitoramento eletrônico não estão sujeitos à retenção.



O artigo 115 da mesma Instrução elenca as situações, qual a contratante (**condomínios**) **está dispensada da retenção**:



Art. 115. A contratante fica dispensada de efetuar a retenção na forma do art. 110, e a contratada, de registrar o destaque da retenção na nota fiscal ou fatura, quando:

I - **o valor correspondente a 11%** (onze por cento) dos serviços contidos em cada nota fiscal ou fatura de prestação de serviços **for inferior ao limite mínimo estabelecido pela RFB** para recolhimento em documento de arrecadação;

II - **a contratada não possuir empregados**, o serviço for prestado pessoalmente pelo titular ou sócio e o seu faturamento do mês anterior for igual ou inferior a 2 (duas) vezes o limite máximo do salário de contribuição, cumulativamente; ou

III - **a contratação envolver somente serviços profissionais relativos ao exercício de profissão regulamentada por legislação federal**, ou serviços de treinamento e ensino definidos no inciso X do caput do art. 112, **desde que prestados pessoalmente pelos sócios**, sem o concurso de empregados ou de outros contribuintes individuais.

§ 3º **Para fins do disposto no inciso III do caput, são serviços profissionais regulamentados pela legislação federal**, dentre outros, os prestados por **administradores, advogados, aeronautas, aeroviários, agenciadores de propaganda, agrônomos, arquitetos, arquivistas, assistentes sociais, atuários, auxiliares de laboratório, bibliotecários, biólogos, biomédicos, cirurgiões dentistas, contabilistas, economistas domésticos, economistas, enfermeiros, engenheiros, estatísticos, farmacêuticos, fisioterapeutas, terapeutas ocupacionais, fonoaudiólogos, geógrafos, geólogos, guias de turismo, jornalistas profissionais, leiloeiros rurais, leiloeiros, massagistas, médicos, meteorologistas, nutricionistas, psicólogos, publicitários, químicos, radialistas, secretárias, taquígrafos, técnicos de arquivos, técnicos em biblioteconomia, técnicos em radiologia e tecnólogos.**





Nos termos dos artigos 166 e 167 da Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (BRASIL, 2022), **também estão dispensadas da retenção, da contribuição social previdenciária incidente sobre o valor da nota fiscal**, da fatura ou do recibo da prestação de serviços, as microempresas e **as empresas de pequeno porte optantes pelo Simples Nacional que prestarem serviços mediante cessão de mão de obra ou empreitada, exceto** aquelas empresas tributadas na forma do Anexo IV da Lei Complementar n° 123 de 2006, artigo 18, §5º-C, **serviços executados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, quais são:**

- construção de imóveis, e obras de engenharia em geral, inclusive sob a forma de subempreitada,
- execução de projetos e serviços de paisagismo, bem como decoração de interiores;
- serviço de vigilância,
- limpeza ou conservação,
- serviços advocatícios.

Contribuição Previdenciária Patronal - 20%

A Contribuição Previdenciária Patronal (INSS), na alíquota de 20% sobre a nota de prestação de serviço, **será devida apenas na contratação de Microempreendedor Individual (MEI) que ofereça serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos** conforme previsão da Lei Complementar nº 123, artigo 18-B, § 1º (BRASIL, 2006).



A Receita Federal do Brasil (RFB), pela Solução de Consulta Cosit nº 108 (BRASIL, 2016), ratificou tal entendimento no que tange a incidência da contribuição quanto contratação de MEI: “[...] a empresa contratante de MEI para prestação de serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos, está obrigada a recolher a respectiva contribuição previdenciária patronal (CPP)”.



IMPOSTO SOBRE SERVIÇO - ISS

Quanto ao ISS, incidente sobre os valores referente a prestação de serviço, por se tratar de imposto de competência municipal, **a depender da previsão legal da lei no município, poderá ser exigido antecipadamente, sendo obrigação do condomínio fazer a retenção e recolhimento**, conforme tipo de atividade realizada pela empresa, **exceto se o prestador de serviço estiver enquadrado como MEI**, cuja retenção, está dispensada pelo art. 21, § 4º, IV, da LC 123(BRASIL, 2006):

IV - na hipótese de a microempresa ou empresa de pequeno porte estar sujeita à tributação do ISS no Simples Nacional por valores fixos mensais, não caberá a retenção a que se refere o caput deste parágrafo.

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios



45



O gestor condominial deve **ATENSTAR** :



DICA

- > encaminhar para contabilidade, as notas fiscais no mês do recebimento pelo condomínio, de forma que possa ser emitida a guia de recolhimento do ISS no mês seguinte, data do pagamento sem juros
- > atentar se no recebimento da **declaração eletrônica de apuração do ISS, constam todas as notas pagas** aos prestadores naquela competência, para que seja recolhido o ISS de todas as notas.



Secretaria Municipal de Receitas
Diretoria de Receitas Municipais - DRM
Coordenadoria de Fiscalização - CF

Recibo de Entrega de Declaração Eletrônica

Dados da Declaração								
Tipo:	Competência:	Número:	Valor Total Contábil(R\$):	ISS a recolher(R\$):	Data do Envio:			
GF-ST	12/2023	2980157	10.360,10	343,32	12/01/2024 17:11:49			
Dados do Contribuinte								
CNPJ: 04.132.412/0001-36		Razão Social: CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DO SANTINHO						
Endereço: Rodovia VER - ONILDO LEMOS (606227), 2148		Bairro: INGLESES						
Município: Florianópolis		UF: SC		CEP: 88058-810				
O endereço do contribuinte, para fins do art 25 da LC.007/07, foi confirmado pelo declarante no momento da entrega.								
Dados do Responsável pelo Envio da Declaração Eletrônica								
Tipo de Responsável: CONTRIBUINTE		Nome do Contribuinte: CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DO SANTINHO		CNPJ: 04.132.412/0001-36				
Dados da Apuração								
CNAE(subitem)	CFPS	CST	Nfs	Matr. CEI	Valor Contábil(R\$)	Base de Calculo(R\$)	Alíquota(%)	ISS a recolher(R\$)
41204000705	9201	6	168		5.000,00	5.000,00	3,34	167,00
41204000705	9201	6	164		3.000,00	3.000,00	3,34	100,20
69206011719	9201	6	195		1.229,44	1.229,44	2,00	24,59
82911001722	9201	6	1562		880,66	880,66	5,00	44,03
43223010702	9201	6	1564		250,00	250,00	3,00	7,50

Prática



Exemplo



COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

46



RESUMO

Resumo tributação contratação prestador serviço pessoa jurídica

Tributo	Retenção Recolhimento	Legislação
PIS – 0,65% COFINS – 3% CSLL – 1%	4,65%	- Lei 10.833/2003, artigo 30, §1º, inciso IV, §2º; art. 31, IN SRF nº 459/2004, ART. 1º, §2º. Regra Geral: Retenção para serviços mencionados no art. 30 da Lei 10.833/2003; Obs. 1. Dispensa da retenção para prestadoras optantes pelo Simples Nacional; art. 30, § 2º, art. 32 da Lei 10.833/2003; Obs. 2. Dispensada a retenção de valor igual ou inferior a R\$ 10,00 (dez reais); Lei 10.833/2003, art. 31, §3º. Obs. 3. Dispensa para MEI: Lei 123/2006, art. 18A, §3º, inciso VI. Instrução Normativa RFB nº 765/2007.
INSS	11%	- Lei 8.212/1991, art. 31 -IN SRF nº 2110/2022, arts. 108 a 115. Regra Geral: Retenção para serviços cessão de mão de obra e empreitada, previstos no art. 117 e 118 IN SRF nº 2110/2022 para empresas optantes pelo lucro real, presumido e simples nacional, tributadas pelo anexo IV (vide obs.5). Obs. 1. Dispensa da retenção: hipóteses art. 115 IN SRF nº 2110/2022; Obs. 2. MEI dispensado da retenção. IN SRF nº 2110/2022, art. 49, 1º, inciso II. Obs. 3. Alíquota diferenciada para empresas contratadas sujeitas à CPRB (Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta. Obs. 5. Dispensa retenção para empresas do Simples Nacional. Exceção: Retenção para empresas optantes pelo Simples Nacional, tributada na forma do Anexo IV da Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 18, § 5º-C. mediante cessão de mão de obra e empreitada. IN SRF nº 2110/2022, artigos 166 e 167. Súmula 425 STJ.
INSS PATRONAL	20%	Lei Complementar nº 123/2006, artigo 18-B, § 1º Regra geral: incidência na contratação de MEI apenas para prestação de serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos (previsão atividades Art. 113 CGSN 140/2018. Obs.1. Demais regimes tributários e serviços estão dispensados.
ISSQN	2 a 5%	-Lei 116/2003 Regra Geral: Retenção conforme determinação da legislação municipal. Obs. 1. MEI isento: Lei 123/2006, art. 21, 54º, inciso IV.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).



RENDA DECORRENTE DE LOCAÇÃO DA ÁREA COMUM



O condomínio não tem fins lucrativos e personalidade jurídica. Eventual **receita decorrente de aluguel da área comum**, a exemplo casa do zelador, telhado para antenas captação sinal de celular, ou ainda, a transformação de áreas comuns para locação, em pontos comerciais ou prestação de serviço, **é receita dos condôminos.**

Ta na Lei

O Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2 (BRASIL, 2007), “dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edifício”, e, **independente de qual utilização for dada pelos condôminos, estes rendimentos são considerados recebidos pelos próprios, na mesma proporção sua da fração ideal da área comum**, razão pela qual, **é pertinente que tal informação seja repassada aos proprietários de forma que seja avaliado os benefícios ou prejuízos em face da tributação**, como exemplo, aumento de faixa da tributação progredindo a alíquota do imposto do condômino, ou ainda, opção pelo recolhimento mensal, mediante carnê leão, se a locação da área comum for efetuada por pessoa física.

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

48



Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edifício, 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;

I - 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. ADI SRF nº 2 (BRASIL, 2007).



Contudo, conforme previsão no Regulamento do Imposto de Renda (RIR), artigo 35, alínea k, (BRASIL, 2018), **o valor recebido pelo condomínio residencial será ISENTO do imposto de renda** se estiver limitado a R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano - calendário, e se preencher os seguintes requisitos:

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

49



- 1. sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias;
- 2. estejam previstos e autorizados na convenção condominial;
- 3. não sejam distribuídos aos condôminos; e
- 4. decorram de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio, de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância às regras previstas na convenção condominial, ou de alienação de ativos detidos pelo condomínio (BRASIL, 2018, artigo 35).

RESUMO

Resumo tributação locação área comum condomínio residencial

TRIBUTO	INCIDENCIA	LEGISLAÇÃO
IMPOSTO DE RENDA (Locação área comum terceiros)	Até R\$ 24.000,00 - ISENTO	Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018, art. 35, alínea k. Lei 12.973/2014, artigo 3º.
	Acima R\$ 24.000,00 – TRIBUTÁVEL	Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007

Fonte: Elaborado pela autora (2023).



DICA

A **locação das áreas de lazer, como salão de festas, quadras esportivas, brinquedotecas dentre outros, pelos próprios condôminos, não se enquadra como rendimento de aluguel**, uma vez que tal cobrança é pela utilização dos proprietários e não terceiros.



RECUPERAÇÃO DE TRIBUTO

Condomínios são equiparados a empresas, podendo ser contribuintes ou responsáveis tributários.

Assim, como as pessoas jurídicas, podem ter oportunidades de recuperação de tributos pelo seu recolhimento indevido ou questionável.

Atualmente existem algumas possibilidades qual os condomínios podem discutir judicialmente o pagamento do tributo, ressaltando que se trata de tese tributária, qual, seja, pendente de posicionamento definitivo pelos Tribunais Superiores.

Compete ao gestor condominial, analisar o caso concreto e ponderar a propositura de ação judicial com profissional especializado.



Recuperação de ICMS na conta de energia elétrica

Na utilização das áreas comuns, a despesa decorrente do consumo da energia elétrica é suportada pelo condomínio.

A composição do preço da energia consumida, constante na fatura, determinado no artigo 327 da Resolução Normativa nº 1.000 (ANEEL, 2021), é composta pelas grandezas medidas e faturadas, taxas, impostos, contribuições dentre outros.

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

51



Ocorre que na cobrança dos valores devidos, que corresponde ao imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual, intermunicipal e de comunicação (ICMS), tributo de competência estadual, tem como base de cálculo, além da energia elétrica consumida, também taxas, dentre elas, taxa de distribuição e transmissão de energia, bem como os encargos.

A tributação indevida, que contempla como base de cálculo, a inclusão das taxas e encargos, contraria a previsão expressa do artigo do inciso II, artigo 155 da Constituição Federal vez que ultrapassa a base de cálculo de incidência do ICMS prevista na norma, o que possibilita aos condomínios socorrer-se ao poder judiciário, para discussão sobre a recuperação do valor pago indevidamente a título de ICMS que incidiu sobre as Tarifa de Uso do Sistema de Transmissão (TUST) e Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição (TUSD) nos últimos 5 anos.

Importa registrar que no Estado de Santa Catarina, faz constar na fatura de energia elétrica, a cobrança do custo da energia, amparado pela Resolução nº 166 (ANEEL 2005), contudo tal resolução já fora revogada pela Resolução Normativa nº 657 de 14 de abril de 2015, e esta última, pela Resolução nº 1.000 (ANEEL 2021), mencionada acima.



COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

52



Desde 2017 o assunto aguarda julgamento definitivo do Superior Tribunal de Justiça, Tema 986 no qual se discute a “Inclusão da Tarifa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica (TUST) e da Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica (TUSD) na base de cálculo do ICMS.”. Desde então os processos sobre a questão estão suspensos.



A Lei Complementar nº 194/2022, que alterou a Lei Complementar nº 87/96, (Lei Kandir), que dispõe sobre o ICMS e dá outras providências, para incluir inciso X no artigo 3º, qual reconhece a não incidência de ICMS sobre os serviços de transmissão (TUST) e distribuição (TUSD) e encargos setoriais nas operações que envolvem energia elétrica - consolidando entendimento majoritário dos tribunais - teve reconhecida sua inconstitucionalidade formal pelo Supremo Tribunal Federal em 2023, pois a Corte entendeu que a União exorbitou seu poder de legislar imiscuindo-se em questões relativas a competência dos Estados. Porém, o mérito da discussão compete ao Superior Tribunal de Justiça.

Diante desse contexto, deve o gestor condominial acionar um profissional jurídico para obter maiores orientações e avaliar a propositura da ação no caso concreto.





Recuperação de contribuição destinada a terceiros: limite de 20 salários mínimos

Condomínios de maior estrutura, demandam maior número de funcionários e conseqüentemente uma folha de pagamento mais elevada. Neste caso, a oportunidade de recuperação de tributos, pendente de julgamento definitivo pelo Superior Tribunal de Justiça, decorre da discussão sobre a ilegalidade das contribuições de terceiros, incidentes sobre a folha de salários, dentre as quais, as contribuições ao INCRA, Salário Educação, SESI/SENAI e SEBRAE, comumente chamadas de 'contribuições para o sistema 'S', utilizando-se a base de cálculo acima do limite legal estabelecido, de 20 salários mínimos, prevista no parágrafo único do art. 4º, da Lei nº 6.950/81.

Sem adentrar no arcabouço histórico legislativo, tem-se, com o advento da Lei nº 6.950/81, a definição da base contributiva das empresas para a Previdência Social e das contribuições parafiscais devidas aos terceiros, assim estabelecida:

Art. 4º. O limite máximo do salário de contribuição, previsto no art. 5º da Lei 6.332, de 18 de maio de 1976, é fixado em valor correspondente a 20 (vinte) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.



Parágrafo único. O limite a que se refere o presente artigo aplica-se às contribuições parafiscais arrecadadas por conta de terceiros.

Ocorre, o limite de contribuição da previdência social, foi alterado pelo artigo 3º, do Decreto-lei nº 2.318/86, que diz:

Para efeito de cálculo da contribuição da empresa para a previdência social, o salário de contribuição não está sujeito ao limite de 20 (vinte) vezes o salário-mínimo imposto pelo art. 4º da Lei 6.950, de 04 de novembro de 1981.

Diante da alteração legislativa, que referiu-se ao limite das contribuições previdenciárias, mas não revogou expressamente o limite das contribuições de terceiros (parafiscais), destacando-se que previdência social e os 'terceiros', são entidades totalmente distintas, surgiu a discussão para que seja limitada a incidência das contribuições ao sistema 's' à base de contribuição de 20 salários, e não o total da folha de pagamento, quando o pagamento devido aos empregados ultrapassar este montante.

As Turmas do Superior Tribunal de Justiça, bem como o Tribunal Regional Federal vinham com entendimento favorável ao contribuinte:

COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

55



5. A base de cálculo das contribuições parafiscais recolhidas pelo INSS por conta de terceiros se submete ao limite de 20 salários-mínimos, por força do parágrafo único, do art. 4º da Lei 6.950/81. O art. 3º do Decreto-Lei n.º 2.318/86 não logrou alterar tal limite, pois dispõe apenas sobre as contribuições sociais devidas pelo empregador diretamente à Previdência Social. (...) (TRF4, AC 2003.72.05.002381-7, Segunda Turma, Relator Otávio Roberto Pamplona, D.E. 24/10/2007).

Contudo, a matéria foi afetada a 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, Tema 1079: Contribuições de Terceiros – Limite de 20 salários-mínimos para a base de cálculo, aguardando julgamento definitivo sobre a interpretação da legislação federal desde o ano de 2020.

Diante desse contexto, deve o gestor condominial acionar um profissional jurídico para obter maiores orientações e avaliar a propositura da ação no caso concreto.





Foi aprovada a reforma tributária sobre bens e consumo, conforme a previsão da Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023, alterando o sistema tributário nacional.

Os tributos PIS, Cofins, ICMS, ISSQN e IPI serão substituídos da seguinte forma: PIS e Cofins e IPI serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, o ICMS e ISSQN, serão substituídos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) de competência de Estados e Municípios, resultando no imposto sobre valor agregado dual (IVA dual).

O que a Reforma Tributária faz?

1. SUBSTITUI 5 TRIBUTOS POR UM IVA DUAL DE PADRÃO INTERNACIONAL

A Reforma Tributária substitui 5 tributos extremamente disfuncionais – PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI – por um IVA Dual de padrão internacional, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), subnacional (de estados e municípios).

HOJE



APÓS A REFORMA



Fonte: https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/apresentacoes/2023-11-14_cartilha_reforma-tributaria_atualizada-pos-senado.pdf

Também foi criado o Imposto Seletivo, de caráter regulatório, extrafiscal, pendente de instituição por lei complementar, cujo objetivo é desestimular o consumo de mercadorias e serviços prejudiciais à saúde e meio ambiente.



Sua vigência terá início progressivo no ano de 2026, com teste de alíquotas reduzidas para CBS e IBS, passando a vigorar no ano de 2027 na sua integralidade para o CBS. A reforma passará por uma fase de transição, com previsão de conclusão no ano de 2033. Ademais, muitas das alterações estão pendentes de regulamentação, com necessidade da aprovação de leis complementares.

O que a Reforma Tributária faz?

12. PREVÊ UMA TRANSIÇÃO SEGURA PARA O NOVO MODELO



Fonte: https://www.gov.br/fazenda/pt-br/ acesso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/apresentacoes/2023-11-14_cartilha_reforma-tributaria_atualizada-pos-senado.pdf

A reforma trará mudanças significativas dos impostos e contribuições, regimes diferenciados de tributação para alguns seguimentos, resultando em impacto nos preços que compõe o valor pago pelos condomínios, contudo as especificidades ainda carecem de definição decorrente das normatizações pendentes e necessidade de aprofundamento das alterações trazidas pela recente reforma tributária.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este guia não pretende encerrar a discussão e trazer todas as nuances da gestão condominial para que esteja em *compliance* tributário, vez que seria inviável abordar o tema na sua totalidade, pela vasta legislação e obrigações envolvidas.

O guia proposto, de forma ilustrativa e objetiva traz luz aos gestores condominiais em situações pontuais.

Sugere-se como futuras pesquisas e sistematização, nova abordagem aos síndicos, conselheiros e administradoras, com os temas ora propostos e eventuais relações cotidianas não mencionadas com esclarecimentos e aprofundamento quanto as alterações trazidas pela reforma tributária, após as regulamentações necessárias.



BIBLIOGRAFIA



59



ANEEL. Resolução Normativa nº 1000 de 7 de dezembro 2021. Estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica; revoga as Resoluções Normativas ANEEL nº 414, de 9 de setembro de 2010; nº 470, de 13 de dezembro de 2011; nº 901, de 8 de dezembro de 2020 e dá outras providências. Disponível em: <http://www2.aneel.gov.br/cedoc/ren20211000.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2023

BRASIL. Decreto-Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940. Código Penal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848.htm. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Presidência da República, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 15 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília: Presidência da República, 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 16 ago. 2021.

BRASIL. Parecer Normativo CST nº 76 de 09 de dezembro de 1971. 02 - Imposto de Renda. 02.02 - Pessoa Jurídica. 02.02.99 - Outros. Disponível em: https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-76-1971_91939.html. Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. Parecer Normativo CST nº 37 de 24 de janeiro de 1972. 02 - Imposto Sobre a Renda e Proventos. 02.03 - Fontes. 02.03.99 - Retenção de Imposto por condomínios Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/legislacao/parecer-normativo-cst-37-1972.htm>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Ato Declaratório Normativo CST nº 29, de 25 de junho de 1986. Dispõe sobre a não retenção do imposto de renda na fonte sobre rendimentos pagos ou creditados por condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=6026&visao=anotado>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Lei 8.036 de 8 de maio de 1990. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8036consol.htm. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Lei 8.212 de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm. Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. Lei 8.213 de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre os Planos de Benefícios da Previdência Social e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8213cons.htm. Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. Decreto nº 3.048 de 06 de maio de 1999. Aprova o Regulamento da Previdência Social, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3048.htm. Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 set. 2022.

BIBLIOGRAFIA



BRASIL. Lei Complementar 116 de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm. Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências, 2003. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.833.htm. Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa da Secretaria Receita Federal nº 459 de 17 de outubro de 2004. Dispõe sobre a retenção de tributos e contribuições nos pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas de direito privado a outras pessoas jurídicas pela prestação de serviços. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15365#:~:text=IN%20SRF%20n%C2%BA%20459%2F2004&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20reten%C3%A7%C3%A3o%20de,jur%C3%ADlicas%20pela%20presta%C3%A7%C3%A3o%20de%20servi%C3%A7os>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL, Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 3 de 14 de julho de 2005. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais administradas pela Secretaria da Receita Previdenciária - SRP e dá outras providências. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=12795>. Acesso em: 12 out 2022.

BRASIL. Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis no 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1o de maio de 1943, da Lei no 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar no 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis no 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Brasília: Presidência da República, 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm. Acesso em: 17 ago. 2021.

BRASIL. Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2 de 27 de março de 2007. Dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edilício. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=5560>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 6.022 de 22 de janeiro de 2007. Institui o Sistema Público de Escrituração Digital - Sped. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6022.htm. Acesso em: 26 dez. 2023.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 971 de 13 de novembro de 2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Brasília: Receita Federal do Brasil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>. Acesso em: 21 ago. 2021.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.022 de 05 de abril de 2010. Dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15987&visao=original#:~:text=IN%20RFB%20n%C2%BA%201022%2F2010&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20imposto%20sobre,o%20inciso%20III%20do%20art>. Acesso em: 12 out. 2022.

BIBLIOGRAFIA

61



BRASIL. Instrução Normativa RFB Nº 1.500, de 29 de outubro de 2014. Dispõe sobre normas gerais de tributação relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=57670>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 8.373 de 11 de dezembro de 2014. Institui o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas - eSocial e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/decreto/d8373.htm. Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 11.864 de 27 de dezembro de 2023. Dispõe sobre o valor do salário mínimo a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/decreto/d11864.htm. Acesso em: 13 jan 2023

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 maio 2022.

BRASIL, Lei 13.149, de 31 de maio de 2015. Altera as Leis n os 11.482, de 31 de maio de 2007, para dispor sobre os valores da tabela mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, e 10.823, de 19 de dezembro de 2003. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13149.htm. Acesso em: 06 set. 2021

BRASIL, Lei 14.663, de 28 de agosto de 2023. Define o valor do salário mínimo a partir de 1º de maio de 2023; estabelece a política de valorização permanente do salário mínimo a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2024; e altera os valores da tabela mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física de que trata o art. 1º da Lei nº 11.482, de 31 de maio de 2007, e os valores de dedução previstos no art. 4º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14663.htm. Acesso em: 27 de dez. 2023.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. Solução de Consulta COSIT nº 108 de 01 de agosto de 2016. ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS EMENTA: CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA PATRONAL. CONTRATAÇÃO DE MEI. Publicado(a) no DOU de 01/09/2016, seção 1, página 33. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=77011>. Acesso em: 12/10/2022.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. Solução de Consulta COSIT nº 17, de janeiro de 2017. ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE - IRRF - EMENTA: RETENÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DISPENSA. Publicado(a) no DOU de 19/01/2017, seção 1, página 22. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=79749>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Resolução CGSN nº 140 de 22 de maio de 2018. Dispõe sobre o Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=92278>. Acesso em: 10 out 2022.

BRASIL. Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Brasília: Presidência da República, 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm. Acesso em: 21 ago. 2021.

BIBLIOGRAFIA



BRASIL. Emenda Constitucional nº 103 de 12 de dezembro de 2019. Altera o sistema de previdência social e estabelece regras de transição e disposições transitórias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constitucao/emendas/emc/emc103.htm. Acesso em: 11 de out. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 2119 de 06 de dezembro de 2022. Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). Brasília: Receita Federal do Brasil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=127567#2392764>. Acesso em: 05 jan. 2024.

BRASIL Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023. Altera o Sistema Tributário Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constitucao/emendas/emc/emc132.htm. Acesso em 10 jan. 2024

BRASIL. Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 de 11 de janeiro de 2024. Dispõe sobre o reajuste dos benefícios pagos pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e demais valores constantes do Regulamento da Previdência Social - RPS e dos valores previstos nos incisos II a VIII do § 1º do art. 11 da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019, que trata da aplicação das alíquotas da contribuição previdenciária prevista nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei nº 10.887, de 18 de junho de 2004. (Processo nº 10128.119242/2023-98) Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-interministerial-mps/mf-n-2-de-11-de-janeiro-de-2024-537035232>. Acesso em: 16 jan. 2024.

FABRETTI, Láudio Camargo. Contabilidade tributária. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GERHARDT, Tatiana Engel e SILVEIRA, Denise Tolfo. Métodos de pesquisa. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GOVERNANÇA CORPORATIVA - IBGC. Compliance à luz da governança corporativa / Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. São Paulo, SP: IBGC, 2017. (Série: IBGC Orienta). Disponível em: https://www.legiscompliance.com.br/images/pdf/ibgc_orienta_compliance_a_luz_da_governaca.pdf. Acesso em: 25 jul. 2023.

LORDELO, Michele. Manual tributário para condomínios. São Paulo: Editora Leud, 2021.

MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. 29 ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

MELO, José Eduardo Soares de. Curso de Direito Tributário. 8 ed. São Paulo: Dialética, 2008.

QUEIROZ ASSIS, Olney; KUMPEL, Vitor F.; PERES Iheuda H.; Manual de Direito Condominial – uma abordagem interdisciplinar. São Paulo: YK Editora, 2016.

SABBAG, Eduardo. Manual de Direito Tributário. 6ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2014.

SALSA, Ivone da Silva; MOREIRA, Jeanete Alves; PEREIRA, Marcelo Gomes. Medidas de tendência central: média, mediana e moda. Editora da UFRN, 2005.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. Revolucionando o condomínio. 13ª Edição, Atualizada e Ampliada. São Paulo. Editora Saraiva, 2011.

SILVA, Fabio Pereira da, PINTO, Alexandre Evaristo, PITMAN, Arthur. Manual de Gestão Tributária: Teoria e Prática. 1ª Edição: Editora Atlas, 2023.

ZAIM, Miguel. Síntese do Direito Condominial Contemporâneo. Mato Grosso: Serrata, 2019.