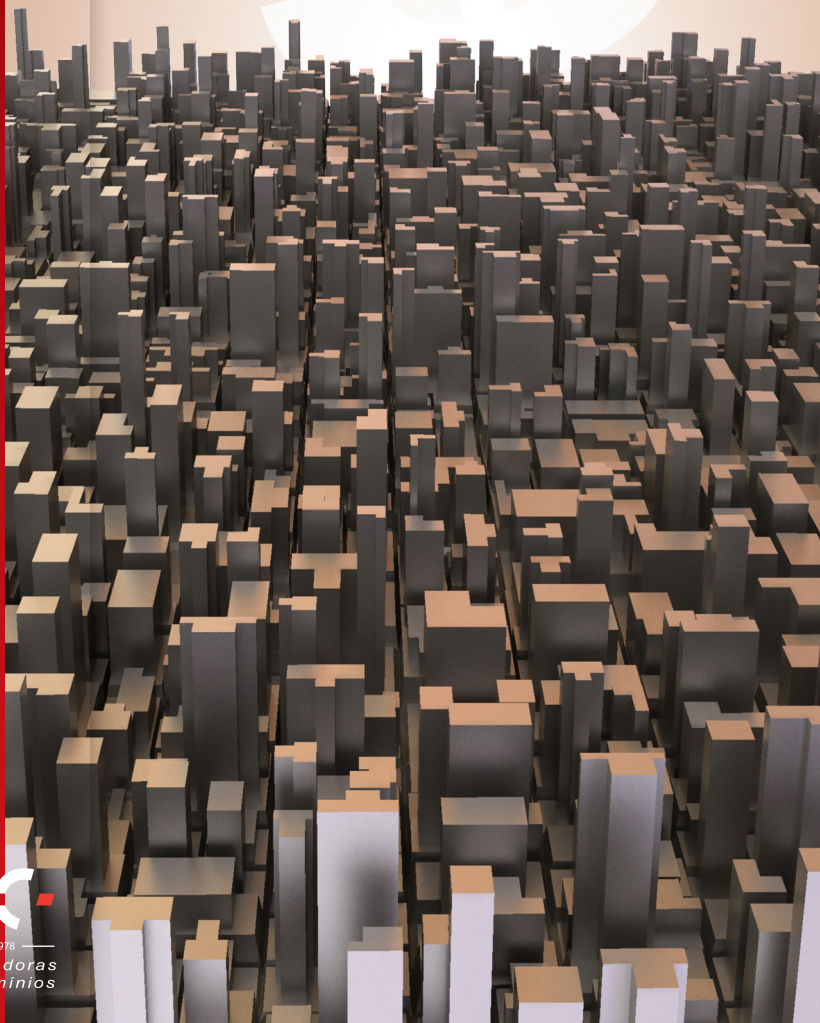
AABIC orienta

OBRIGAÇÕES FISCAIS E TRIBUTÁRIAS DOS CONDOMÍNIOS

01



AABIC
desde 1978
Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios

AABIC
Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios

AABIC orienta

NÚMERO 1 - JULHO DE 2009

AABIC Orienta é um informativo periódico da AABIC - Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, destinado aos associados e ao mercado de administração condominial e imobiliário. A impressão será feita para fins de divulgação definidos pela Diretoria e, mediante reembolso de custos, por solicitação das associadas para distribuição a seus clientes.

Coordenação Geral:	Diretoria de Condomínios
Tiragem Inicial:	30000 exemplares
Endereço:	Rua Estados Unidos, 89 - Jardim Paulista 01427-000 - São Paulo - SP
Telefone / Fax:	(11) 3887-3372
Website:	www.aabic.org.br
E-mail:	info@aabic.org.br

Proibida a reprodução total ou parcial desta publicação.

Este jornal foi impresso em papel reciclado

AABIC
desde 1978
Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios

www.aabic.org.br

Consulte uma empresa associada.

DESIGN
vintage MARKETING

OBRIGAÇÕES FISCAIS E TRIBUTÁRIAS DOS CONDOMÍNIOS

O condomínio é um direito exercido sobre um bem por duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas. Em especial, o condomínio edilício é a forma como o condomínio em edificações é definido na legislação, caracterizado pela existência de partes exclusivas e comuns, regulado pela Lei nº 4.591/64 e pelo Código Civil - Lei nº 10.406/02 - art. 1331 a 1358.

Com relação aos aspectos fiscais e tributários, perante a Receita Federal, o condomínio não se caracteriza como pessoa jurídica ou equiparada, mas no âmbito trabalhista e previdenciário, e atualmente nas demais esferas da administração tributária e fiscal, já é considerado equiparado a ente dotado de personalidade jurídica, o que gera obrigações relativas a diversos aspectos de retenção e recolhimento de tributos, além da prestação de informações fiscais e seu arquivo, estando sujeito às penalidades previstas em Lei.

Receita Federal - Obrigações e Tributos

CNPJ

Os condomínios, ainda que não possuam personalidade jurídica estão obrigados à inscrição no CNPJ, lembrando-se que o sindico é o responsável perante a Receita Federal, sendo obrigatória a manutenção de dados corretos e atualizados junto ao órgão. Uma vez inscrito, o condomínio deve atender a obrigações acessórias e recolher os impostos relativos à folha de pagamento e às retenções na fonte de serviços tomados de empresas.

Declaração de Rendimentos de Pessoa Jurídica - Dispensa

Os condomínios edilícios, por não se caracterizarem como pessoas jurídicas, estão dispensados de apresentação da declaração de rendimentos, bem como da declaração de isenção do imposto de renda das pessoas jurídicas.

DIRF - Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte

Ficam obrigadas à entrega da DIRF as pessoas jurídicas, inclusive condomínios, que tenham pago ou creditado rendimentos com retenção do imposto de renda na fonte durante o exercício, bem como que tenham efetuado retenção

da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Contribuição para o PIS/Pasep - PIS, sobre pagamentos efetuados a outras pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 10.833/03 e alterações.

Na DIRF, é informado o montante dos pagamentos e retenções efetuadas no exercício para prestadores de serviços (pessoa jurídica ou física / autônomo), empregados e síndicos, por código de retenção. Após sua entrega, deve ser disponibilizado o informe de rendimentos auferidos pelos beneficiários, conforme modelo previsto.

A falta de apresentação da DIRF no prazo fixado, ou sua entrega após o prazo, sujeita o declarante às sanções previstas na legislação pertinente.

IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte

Os condomínios não possuem condições que obriguem a retenção do Imposto de Renda na Fonte conforme parecer normativo da Receita Federal, seja de pessoas jurídicas ou profissionais liberais e autônomos. O condomínio edilício tem o dever de reter apenas o imposto de renda incidente sobre os rendimentos do trabalho assalariado.

PIS / COFINS / CSLL - Retenção na Fonte

A Lei nº 10.833/2003 (e revisões) instituiu a retenção do PIS, COFINS e CSLL sobre os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas, decorrentes da prestação de serviços profissionais, inclusive para os condomínios edilícios.

Ao tomar serviços de empresas, cujos pagamentos ultrapassem R$ 5.000,00 dentro do mês, deve-se atentar para as atividades descritas abaixo, aplicando-se a retenção das seguintes alíquotas: PIS (0,65%) + COFINS (3,00%) + CSLL (1,00%) = 4,65%.

De acordo com a data dos pagamentos, o recolhimento dos impostos dar-se-á ao fim da quinzena subseqüente, devendo os valores retidos serem recolhidos através de DARF - Documento de Arrecadação de Receitas Federais - Cód. 5952.

Em relação aos serviços usualmente prestados a condomínios, conforme legislação relacionada, as retenções de PIS, COFINS e CSLL abrangem os pagamentos a título de:

- Serviços de limpeza, conservação ou zeladoria, varrição, lavagem, enceramento, desinfecção, higienização, desentupimento, dedetização, desinsetização, imunização, desratização, e 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;

- Todo e qualquer serviço de locação de mão-de-obra, manutenção ou conservação de edificações, instalações, máquinas, veículos automotores, embarcações, aeronaves, aparelhos, equipamentos, motores, elevadores ou de qualquer bem, quando destinados a mantê-los em condições eficientes de operação, EXCETO se a manutenção for feita em caráter isolado, como um mero conserto de um bem defeituoso.

- Segurança e/ou vigilância ou serviços que tenham por finalidade a garantia da integridade física de pessoas ou a preservação de valores e de bens patrimoniais, inclusive escolta de veículos de transporte de pessoas ou cargas;

Pode haver casos nos quais ocorra dispensa da retenção na fonte dos tributos federais quando a empresa está amparada por medida ou decisão judicial, ocasião na qual deve-se aplicar as alíquotas distintas para cada tributo e utilizar os códigos de arrecadação individuais: PIS - 5979; COFINS - 5960 e CSLL - 5987. É também prevista a dispensa da retenção para serviços de empresas optantes pelo Simples Nacional, nos casos em que apresentem com a documentação para pagamento, uma declaração especial nos termos da IN 459/04.

Prefeitura Municipal de São Paulo - Obrigações e Tributos

CCM e Senha Web

Com a Lei nº 14.865 / 08, os condomínios de São Paulo passaram a ter a obrigação de estar cadastrados no C.C.M - Cadastro de Contribuinte Mobiliário, em vista da previsão legal de fazerem a retenção e recolhimento do ISS - Imposto Sobre Serviços sobre os serviços tomados de empresas e pessoas físicas prestadoras de serviços de determinados ramos, incluindo mão-de-obra em geral, limpeza, vigilância e segurança.

Também passou a ser necessária a obtenção da Senha Web, senha eletrônica que permite o acesso ao "site" da Prefeitura para fazer o recolhimento do ISS retido de Notas Fiscais Eletrônicas, acompanhar a emissão de notas fiscais de serviços tomados pelo condomínio e administrar os créditos referentes ao IPTU.

ISS - Retenção na Fonte

Os condomínios edilícios são responsáveis pelo recolhimento do ISS, desde que estabelecidos na cidade de São Paulo, devendo reter na fonte o seu valor e recolher em guia específica e individual à Prefeitura Municipal (DAMSP - Documento de Arrecadação do Município de São Paulo), quando tomarem ou intermediarem os serviços abaixo (listados apenas serviços usualmente contratados por condomínios):

a) Prestadores de Serviços Estabelecidos no Município de São Paulo

- Limpeza, manutenção e conservação de vias e logradouros públicos, imóveis, chaminés, piscinas, parques, jardins e congêneres.
- Vigilância, segurança ou monitoramento de bens e pessoas.
- Fornecimento de mão-de-obra, mesmo temporária, inclusive de empregados ou trabalhadores, avulsos ou temporários, contratados pelo prestador de serviço.

b) Prestadores de Serviços Estabelecidos Fora do Município de São Paulo

- Execução por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, elétrica ou obras semelhantes, e respectivos serviços auxiliares ou complementares, inclusive terraplenagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos que se agreguem ao imóvel.
- Decoração e Jardinagem, inclusive corte e poda de árvores.
- Acompanhamento e fiscalização da execução de obras de engenharia, arquitetura e urbanismo.

Nos casos de pagamentos acompanhados de Notas Fiscais Eletrônicas, deve ser utilizada a guia gerada no "site" da Prefeitura, utilizando-se a Senha Web para quitação das guias pendentes e para baixa no sistema municipal.

Verificação Cadastral de Prestadores de Serviços de Fora do Município

Ao tomar serviços de prestadores de serviços de fora do Município de São Paulo, deve-se verificar se o prestador está devidamente cadastrado junto à Prefeitura. Caso contrário, deve-se reter o valor pertinente ao ISS independentemente do tipo de serviço prestado, salvo exceções previstas.

A consulta pode ser feita no "site" da Prefeitura e as informações cadastrais, caso sejam positivas, apresentam-se como: "Pessoa Jurídica Regularmente Cadastrada Junto à Secretaria Municipal de Finanças a Partir de XX/XX/XXXX".

ISS - Serviços Prestados por Autônomos

Os pagamentos efetuados a contribuintes individuais / autônomos somente estarão sujeitos à retenção de ISS, se o prestador de serviço não for cadastrado no CCM. Caso o prestador possua a inscrição e forneça o devido comprovante fiscal da prestação de serviços, estará dispensado da retenção do ISS.

No entanto, todos os serviços tomados de pessoas físicas deverão ser lançados na DES, independentemente da retenção do imposto.

DES - Declaração Eletrônica de Serviços

Com a nova legislação, os condomínios também passaram a ter a obrigatoriedade do preenchimento e entrega da DES - Declaração Eletrônica de Serviços - na qual devem ser informados os dados de todas as notas fiscais de prestação de serviços tomados, que tenham sofrido ou não a retenção do ISS.

A Declaração Eletrônica de Serviços - DES é uma declaração acessória obrigatória que consiste na escrituração mensal detalhada de todos os documentos fiscais recebidos relativos aos serviços tomados pelos condomínios, e seu envio pelo sistema de transmissão via Internet.

Mesmo que não haja movimentação dentro do mês, é obrigatória a entrega da DES, que ficará caracterizada com a menção: "NÃO HOUVE MOVIMENTO". Ao final de cada exercício, devem ser encadernados os protocolos / recibos, mantendo-os arquivados pelo período de dez anos.

Independentemente da transmissão da declaração, o imposto correspondente aos serviços tomados de terceiros, deverá ser recolhido até o dia 10 do mês seguinte.

No caso da não entrega da DES, o valor da sanção é apurado em função do imposto devido sobre os serviços prestados, além do valor para a entrega fora do prazo, sem prejuízo de recolher o ISS previsto.

Previdência Social / INSS - Obrigações e Tributos

INSS - Serviços Sujeitos a Retenção na Fonte

Os condomínios estão enquadrados como contribuintes da Previdência Social conforme Instrução Normativa nº 3 de 14/07/05. Assim, apesar de não terem personalidade jurídica, os condomínios se obrigam a cumprir as normas relativas a prestação de informação, retenção e recolhimento, emitidas ou regulamentadas pela Previdência Social.

A par das obrigações relacionadas à folha de pagamento, a empresa contratante de serviços prestados, mediante cessão de mão-de-obra ou empreitada, inclusive em regime de trabalho temporário, bem como as optantes pelo Simples Nacional, deverá reter o percentual de 11% do valor bruto da nota fiscal, fatura ou recibo e recolher a importância retida em documento de arrecadação específico. As empresas optantes pelo Simples, com exceção dos serviços de construção civil, paisagismo, decoração, vigilância, limpeza ou conservação estão dispensadas da retenção (IN 938/09).

Cessão de mão de obra: é a colocação à disposição da empresa contratante, em suas dependências ou de terceiros, de trabalhadores que realizem serviços contínuos, relacionados ou não com sua atividade fim, quaisquer que sejam a natureza e a forma de contratação, inclusive por meio de trabalho temporário na forma da Lei nº 6.019 / 74.

Empreitada: é a execução, contratualmente estabelecida, de tarefa, obra ou serviço, por preço ajustado, com ou sem fornecimento de material ou equipamentos, que podem ou não ser utilizados, realizada nas dependências da empresa contratante, nas de terceiros ou na empresa contratada, tendo como objeto um resultado pretendido.

A legislação define uma lista das atividades obrigadas a aplicar a retenção na fonte, conforme segue:

- Limpeza, conservação ou zeladoria, que constituam varrição, lavagem, enceramento ou outros serviços destinados a manter a higiene, o asseio ou conservação de praias, jardins, rodovias, monumentos, edificações, instalações, dependências, logradouros, vias públicas, pátios ou de áreas de uso comum;
- Vigilância ou segurança, que tenham por finalidade a garantia da integridade física de pessoas ou a preservação de bens patrimoniais;
- Construção civil que envolva a construção, demolição, reforma ou acréscimo de edificações ou benfeitoria agregada ao solo ou subsolo ou obras complementares que se integrem a esse conjunto, tais como a reparação de jardins ou passeios, colocação de grades ou instrumentos de recreação, urbanização ou sinalização de rodovias ou vias públicas;
- Portaria, recepção ou ascensorista, realizados com vistas ao ordenamento ou controle do trânsito de pessoas em locais de acesso público ou à distribuição de encomendas ou de documentos;

Com relação à dispensa da retenção do INSS na fonte, o condomínio fica dispensado de efetuar a retenção quando o valor correspondente a 11% dos serviços for inferior ao limite mínimo estabelecido para recolhimento; a contratada não possuir empregados e o serviço for prestado pelo titular ou sócio; a contratação envolver serviços relativos a profissão regulamentada por legislação federal, ou serviços de treinamento e ensino definidos, desde que prestados pelos sócios.

Conforme os artigos 149 e 150, não integram a base de cálculo do INSS, materiais e equipamentos especificados em contrato ou nota fiscal, sendo que este valor não poderá ser superior a 50% do valor da nota fiscal. Obs: Alimentação e Vale Transporte podem ser deduzidos na base de calculo do valor destacado na nota fiscal, lembrando que a fiscalização poderá exigir a comprovação dessas deduções.

INSS - Retenção na Fonte - Pessoa Física

As pessoas físicas inscritas são aquelas registradas como autônomas nas Prefeituras e junto ao INSS, e devem apresentar RPA (Recibo de Pagamento a Autônomos), Nota Fiscal ou Recibo. Os cuidados na contratação desses profissionais são os seguintes:

a) Emitir o RPA, descrevendo os serviços e os dados do fornecedor (incluindo RG, PIS / INSS, CPF e endereço completo);

b) Incluir o valor bruto dos serviços na base de cálculo do INSS para o recolhimento da quota previdenciária;

c) Elaborar contrato de prestação de serviços e consultar trabalhos e clientes anteriores;

d) Reter 11% do valor pago a título de contribuição ao INSS. Caso o autônomo apresente recolhimento pelo teto, deverá entregar declaração para que não ocorra a retenção, ou para que seja feita parcialmente.

e) Recolher o percentual de 20% sobre o valor pago, a título de contribuição por parte da empresa (condomínio) à Previdência Social;

f) Ambos os valores - 11% (contratado) e 20% (contratante) - devem ser recolhidos na Guia GPS sob o código 2100 (mesma guia da folha de pagamento de funcionários);

Alguns cuidados devem ser considerados no tocante às legislações previdenciária e trabalhista já que ambas podem interpretar o pagamento habitual a um autônomo, como decorrente de vínculo empregatício. Se a relação de trabalho apresentar as características próprias para tal, implica em riscos de ações trabalhistas ou autuações administrativas, sendo necessária atenção especial na administração desses casos.

INSS - Retenção na Fonte - Sanções e Responsabilidade

A falta de recolhimento das importâncias retidas e devidas ao INSS configura crime contra a previdência social previsto no art. 168 do código penal, ensejando a emissão de representação fiscal para fins penais.

O contratante de serviços não é solidário com a contratada pela obrigação principal de recolhimento. No entanto, torna-se solidário quando não efetua retenção ou a efetua, mas não recolhe o valor devido, de acordo com as normas explanadas.

Síndico de Condomínio - Esclarecimentos

É obrigatório o recolhimento do INSS sobre pagamentos feitos ao sindico de condomínio a titulo de isenção da cota condominial, pró-labore ou ajuda de custo. O condomínio deve recolher 20% sobre esses valores, além de reter e recolher 11% do valor pago ou isento. Obs: Não será retido o percentual de 11% nos casos em que o Síndico apresentar declaração de contribuição pelo teto da tabela da Previdência Social.

O recolhimento será efetuado na guia da folha de pagamento dos funcionários, e constará nas informações prestadas à Previdência Social / Receita Federal, juntamente com os demais contribuintes autônomos.

Segue exemplo para apuração do cálculo do INSS cabente ao Síndico, a ser incluído na guia da Previdência Social - GPS, devido nos casos em que o condomínio o isente da retenção e recolhimento do percentual de 11%. A par do valor abaixo, deve ser considerado o percentual de 20% devido pelo condomínio, conforme exposto.

Valor da Cota de Condomínio Isenta	Aplicação de Fator para Cálculo do GPS	Valor a Recolher
R$ 1.000,00	R$ 1.000,00 / 89% = R$ 1.123,60	R$ 1.123,60 x 11% = R$ 123,60

É obrigatória a entrega do informe de rendimentos ao síndico ao final do exercício, informando os valores correspondentes aos pagamentos efetuados ou isentos pelo condomínio, considerados rendimentos tributáveis em sua Declaração de Imposto de Renda - Pessoa Física, lembrando que os rendimentos podem compor a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) e do ajuste anual.

O condomínio deverá declarar os pagamentos efetuados ao sindico, incluindo a remuneração ou isenção condominial na DIRF, respeitando os limites de valores estabelecidos pela Receita Federal. IN 888 / 2008 - art.11 inciso II.

AABIC orienta

AABIC
desde 1978
Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios

www.aabic.org.br