



# Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

## PROCESSO

### SOLUÇÃO DE CONSULTA

159 – COSIT

### DATA

24 de agosto de 2026

### INTERESSADO

### CNPJ/CPF

#### **Assunto: Normas de Administração Tributária**

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO – RET - INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS - SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO - SCP - POSSIBILIDADE DE OPÇÃO.

A SCP que contiver, em seu patrimônio especial, incorporação sujeita ao Regime Especial de Tributação (RET) de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, poderá apurar o IRPJ, a CSLL, a Contribuição para o Pis/Pasep e a Cofins relativos a essa incorporação na forma do art. 4º da referida Lei.

O sócio ostensivo da SCP que contiver, em seu patrimônio especial, incorporação sujeita ao RET deverá cumprir com todas as formalidades relativas ao regime e responder em nome da SCP para todos os fins.

A partir da publicação da Instrução Normativa RFB nº 2.243, em 31 de dezembro de 2024, para os empreendimentos vinculados à abertura de SCP, a inscrição no CNPJ vinculada ao evento “109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação” será realizada no número de inscrição da SCP no CNPJ, ficando o sócio ostensivo responsável pelas obrigações dessa sociedade.

A escrituração das operações da sociedade em conta de participação deverá ser efetuada em livros próprios, observando o estabelecido no art. 269 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, c/c art. 18, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024.

**PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 56, DE 25 DE FEVEREIRO DE 2019.**

**Dispositivos Legais:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, arts. 1 ao 4º; Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, arts. 10 e 22; Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil -, arts. 991, 993, 994, 996 e 1.007;; Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, art. 269; Ato Declaratório Interpretativo

SRF nº 14, de 4 de maio de 2004; Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 6 de dezembro de 2022, Anexo I; e Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024.

**Assunto: Processo Administrativo Fiscal**

**INEFICÁCIA PARCIAL.**

Não produz efeitos a consulta formulada sem descrever, completa e exatamente, a hipótese a que se referir, sem identificar o dispositivo da legislação tributária e aduaneira sobre cuja aplicação haja dúvida, ou ainda, quando tiver por objetivo a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal pela Receita Federal, encontrando-se em desacordo com os procedimentos e requisitos estabelecidos nos incisos I, II, XI e XIV do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

**Dispositivos legais:** Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, arts. 6º, I e II e 27, I, II, XI e XIV.

## RELATÓRIO

1. A peticionária, devidamente qualificada, apresenta consulta respeitante à legislação aplicável ao Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias (RET-Incorporação).

2. Na inicial, informa que constituiu uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), cujo objeto consiste na incorporação de um edifício e que, com o objetivo de usufruir do benefício fiscal do RET, requereu a vinculação do referido regime especial à SCP. Entretanto, o pedido foi indeferido pela Receita Federal nos seguintes termos:

Solicitação indeferida.

A inscrição da filial patrimônio de afetação deve ser feita em nome da incorporadora constante no registro do CRI, no caso, “(Consulente)”, CNPJ XXX.

3. Relata que, a partir do referido indeferimento, procedeu ao requerimento do RET com base no CNPJ da sócia ostensiva. Informa, ainda, que a SCP constituída para a exploração da referida incorporação encontra-se em plena atividade, já que possui investidores na condição de sócios participantes.

4. Desse modo, a Consulente entende que o estabelecimento constituído como filial da sócia ostensiva somente será utilizado para recolher os tributos vinculados ao regime.

5. Adiante, apresenta os seguintes questionamentos, literalmente:

1- Está correta a interpretação acerca do CNPJ constituído como filial a partir da sócia ostensiva?

2- Se sim, continuará a registrar todas as informações na SCP, como valores recebidos, os custos da referida incorporação, já observando o critério dos livros próprios estabelecido no § 2º do artigo 18 da Instrução Normativa Nº 2179, de 5 de março de 2024.

3- Em caso afirmativo, como serão vinculadas estas informações no SPED?

4- No darf além do código 4095, deverá gerar a informação: 02 RET - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - PAGAMENTO UNIFICADO - SCP?

6. Ao final, presta as declarações exigidas pelo art. 14, incisos I a III, da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

7. É o relatório.

## FUNDAMENTOS

8. De início, é para sublinhar que este feito se habilita ao conhecimento, eis que preenche os requisitos legais de admissibilidade.

9. Cabe pontuar que a consulta relativa a tributos e contribuições administrados pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil tem por finalidade o esclarecimento de dúvidas concernentes à legislação tributária federal, consoante os arts. 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, os arts. 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e os arts. 88 a 102 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011. Presentemente, a regulamentação sobre o tema está detalhada na Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

10. Assim, objetivando a consulta elucidar ambiguidade ou obscuridade porventura existentes em dispositivos da legislação tributária aplicável a fato determinado, o ato administrativo denominado Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos ou das hipóteses narradas pelo interessado na respectiva petição de consulta, limitando-se, tão somente, a

apresentar a interpretação que a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil confere aos dispositivos da legislação tributária relacionados a tais fatos ou hipóteses, partindo da premissa de que eles efetivamente correspondem à realidade.

11. A consulente apresenta questionamentos relacionados à Sociedade em Conta de Participação (SCP) que contenha, em seu patrimônio especial, incorporação sujeita ao Regime Especial de Tributação (RET).

12. Adentrando no mérito processual, importa salientar que a matéria em apreço não é nova no âmbito da Coordenação-Geral de Tributação, podendo ser encontrados precedentes exarados em casos similares, dotados de força vinculante na alçada desta Secretaria Especial, ao abrigo do art. 33, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, destacando-se a Solução de Consulta Cosit nº 56, de 25 de fevereiro de 2019, que trata da matéria nos seguintes termos:

#### Fundamentos

(...)

5 A Consulente expõe dúvida sobre a possibilidade das Sociedades em Conta de Participação (SCP) aderirem ao Regime Especial de Tributação – RET - das incorporadoras de imóveis. Primeiramente, cumpre destacar que a sociedade em conta de participação é sociedade não personificada cujo objeto é exercido pelo sócio ostensivo. É o teor do art. 991 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002:

Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes.

Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão-somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.

(grifos não constam do original)

6. Assim, é o sócio ostensivo quem deve agir em nome próprio pela SCP. No caso em tela, a Lei nº 10.931, de 2004, institui o Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias nos seguintes termos:

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

(...)

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: (Redação dada pela Lei nº 12.844, de 2013) I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

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

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

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

(grifos não constam do original)

7. Portanto, caso o sócio ostensivo afete patrimônio de incorporação sujeita ao RET e faça esse patrimônio ingressar como contribuição no patrimônio especial de SCP, a incorporação permanecerá sujeita à regência da Lei nº 10.931, de 2004,

desde que o sócio ostensivo que atua em seu nome atenda às exigências do regime. Tratam desses institutos os arts. 993 e 994 do Código Civil de 2002:

Art. 993. O contrato social produz efeito somente entre os sócios, e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade.

Parágrafo único. Sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, o sócio participante não pode tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros, sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier.

Art. 994. A contribuição do sócio participante constitui, com a do sócio ostensivo, patrimônio especial, objeto da conta de participação relativa aos negócios sociais.

§ 1º A especialização patrimonial somente produz efeitos em relação aos sócios.

(grifos não constam do original)

8 Por sua vez, já decidiu a Receita Federal do Brasil que as SCPs são equiparadas a pessoa jurídica exclusivamente para fins de apuração do IRPJ, CSLL, contribuição para o Pis/Pasep e Cofins, haja vista o teor do Ato Declaratório Interpretativo nº 14, de 4 de maio de 2004, decisão que foi aplicada ao caso de participação em unidades imobiliárias, mas cujo teor é integralmente aplicável ao caso em questão:

Artigo único. No sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de pool hoteleiro, constitui-se, independente de qualquer formalidade, Sociedade em Conta de Participação (SCP) com o objetivo de lucro comum, onde a administradora (empresa hoteleira) é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes do pool são os sócios ocultos.

§ 1º As SCP são equiparadas às pessoas jurídicas pela legislação do Imposto de Renda, e, como tais, são contribuintes do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da

Contribuição para o PIS/Pasep e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins).

§ 2º Na apuração das bases de cálculo do imposto e das contribuições referidas no § 1º, devidas pela aludida sociedade, bem como na distribuição dos lucros, serão observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.

(...)

§ 4º É a administradora (empresa hoteleira), na qualidade de sócia ostensiva, a responsável pelo recolhimento do imposto e das contribuições devidas pela SCP, sem prejuízo do recolhimento do imposto e das contribuições incidentes sobre suas próprias receitas ou resultados.

(grifos não constam do original)

9 *Portanto, pode a incorporação sujeita ao RET e contida no patrimônio especial de SCP apurar IRPJ, CSLL, Contribuição para o Pis/Pasep e Cofins na forma do art. 4º da Lei nº 10.941, de 2004. Para fins da apuração desses tributos, a SCP é considerada titular das receitas da incorporação, aplicando-se a ela as normas incidentes sobre as pessoas jurídicas em geral. Destaca-se que, na hipótese descrita, o sócio ostensivo é responsável pelo recolhimento dos tributos e das contribuições devidos pela SCP em cujo patrimônio especial está incorporação sujeita ao RET, bem como pelo cumprimento das obrigações acessórias relativas a ambas (incorporação e SCP).*

10 *No tocante à distribuição de lucros desproporcional à participação societária de cada sócio, assim versa o Código Civil de 2002:*

*Art. 996. Aplica-se à sociedade em conta de participação, subsidiariamente e no que com ela for compatível, o disposto para a sociedade simples, e a sua liquidação rege-se pelas normas relativas à prestação de contas, na forma da lei processual.*

(...)

*Art. 1.007. Salvo estipulação em contrário, o sócio participa dos lucros e das perdas, na proporção das respectivas quotas, mas aquele, cuja contribuição*

*consiste em serviços, somente participa dos lucros na proporção da média do valor das quotas.*

11. *Isto posto, há possibilidade jurídica de que o contrato que rege a SCP estipule percentual distinto da proporção das contribuições de sócios ostensivos e participantes na participação nos resultados. Tal instituto, contudo, não pode ser utilizado com a finalidade de dissimular a ocorrência de fato gerador de tributo, caso em que, e.g., a fiscalização verifica que a distribuição de resultados desproporcional dissimula pagamentos por serviços prestados à SCP pelos próprios sócios ostensivos e participantes, nos termos abaixo citados da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966:*

*Art. 116. Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:*

*I - tratando-se de situação de fato, desde o momento em que o se verifiquem as circunstâncias materiais necessárias a que produza os efeitos que normalmente lhe são próprios;*

*II - tratando-se de situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável.*

*Parágrafo único. A autoridade administrativa poderá desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, observados os procedimentos a serem estabelecidos em lei ordinária.*

*(grifos não constam do original)*

12. *Como à SCP é aplicável a legislação do IRPJ, assim dispõe a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, sobre os lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas em geral:*

*“Art. 10. Os lucros ou dividendos calculados com base nos resultados apurados a partir do mês de janeiro de 1996, pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, não ficarão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, nem*

*integrarão a base de cálculo do imposto de renda do beneficiário, pessoa física ou jurídica, domiciliado no País ou no exterior.”*

- 13 *Corrobora neste sentido a Solução de Consulta nº 46, de 24 de maio de 2010, da Disit da 6ª Região Fiscal:*

*Assim sendo, em relação às questões propostas quanto ao imposto de renda, deve-se responder à consulente que a distribuição de lucros aos sócios é isenta de imposto de renda (na fonte e na declaração dos beneficiários), contanto que sejam observadas as regras previstas na legislação de regência, atinentes à forma de tributação da pessoa jurídica; estão abrangidos pela isenção os lucros distribuídos aos sócios de forma desproporcional à sua participação no capital social, desde que tal distribuição esteja devidamente estipulada pelas partes no contrato social, em conformidade com a legislação societária.*

14. *Por fim, sobre a devolução do capital aos sócios mediante entrega de ativos, a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, disciplina claramente a forma de apurar ganho de capital na transferência de ativos como devolução de capital. Define a norma que se a devolução for feita a valor de mercado, o ganho de capital corresponde à diferença entre o valor de mercado e o valor contábil.*

15. *Entenda-se por valor contábil o valor escriturado na contabilidade, que compõe o valor original mais eventuais reavaliações efetuadas, deduzido, se for o caso, do valor da depreciação, exaustão ou amortização conforme abaixo colado:*

*Art. 22. Os bens e direitos do ativo da pessoa jurídica, que forem entregues ao titular ou a sócio ou acionista, a título de devolução de sua participação no capital social, poderão ser avaliados pelo valor contábil ou de mercado.*

*§ 1º No caso de a devolução realizar-se pelo valor de mercado, a diferença entre este e o valor contábil dos bens ou direitos entregues será considerada ganho de capital, que será computado nos resultados da pessoa jurídica tributada com base no lucro real ou na base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido devidos pela pessoa jurídica tributada com base no lucro presumido ou arbitrado.*

*§ 2º Para o titular, sócio ou acionista, pessoa jurídica, os bens ou direitos recebidos em devolução de sua participação no capital serão registrados pelo*

*valor contábil da participação ou pelo valor de mercado, conforme avaliado pela pessoa jurídica que esteja devolvendo capital.*

*§ 3º Para o titular, sócio ou acionista, pessoa física, os bens ou direitos recebidos em devolução de sua participação no capital serão informados, na declaração de bens correspondente à declaração de rendimentos do respectivo ano-base, pelo valor contábil ou de mercado, conforme avaliado pela pessoa jurídica.*

*§ 4º A diferença entre o valor de mercado e o valor constante da declaração de bens, no caso de pessoa física, ou o valor contábil, no caso de pessoa jurídica, não será computada, pelo titular, sócio ou acionista, na base de cálculo do imposto de renda ou da contribuição social sobre o lucro líquido.*

16. *Repisando o que determina o ADI nº 14, de 2004, a SCP deve adotar os mesmos critérios de apuração de resultados das demais pessoas jurídicas, visto que é aplicável a ela as disposições das pessoas jurídicas em geral.*

#### *Conclusão*

17. *Face ao exposto, soluciono a presente consulta afirmando que:*

17.1. *A SCP que contiver em seu patrimônio especial incorporação sujeita ao Regime Especial de Tributação de que trata a Lei nº 10.931, de 2004, poderá apurar o IRPJ, a CSLL, a Contribuição para o Pis/Pasep e a Cofins relativos a essa incorporação na forma do art. 4º desta Lei;*

17.2. *O sócio ostensivo da SCP que contiver em seu patrimônio especial incorporação sujeita ao RET deverá cumprir com todas as formalidades relativas ao regime e responder em nome da SCP para todos os fins;*

*(...)*

13. Conforme anteriormente citado, a presente consulta apresenta questionamentos acerca da tributação de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), que é um tipo de sociedade sem personalidade jurídica própria, na qual o sócio ostensivo atua em nome próprio na condução dos negócios, enquanto um ou mais sócios participantes aportam capital em contrapartida à participação nos resultados.

14. A SCP independe de registro na junta comercial e, geralmente, é utilizada para empreendimentos de duração determinada, como incorporações imobiliárias, que é o caso ora apreciado, tendo sua existência limitada à consecução do objeto social para o qual foi constituída.

15. No âmbito da SCP, o sócio ostensivo é o responsável pela gestão do negócio, pela tomada de decisões e pela condução das operações, figurando como único representante perante terceiros. Consequentemente, responde, de forma exclusiva, pelas obrigações assumidas no exercício da atividade, inclusive no que se refere a eventuais passivos.

16. Em contraposição, o sócio participante limita-se à realização de aportes de capital e à participação nos resultados (lucros ou prejuízos), não assumindo responsabilidade direta perante terceiros.

17. A Consulente questiona sobre a possibilidade de SCP aderirem ao Regime Especial de Tributação – RET aplicável às incorporações imobiliárias.

18. Nesse contexto, cumpre destacar que a SCP, por se tratar de sociedade não personificada, tem seu objeto exercido pelo sócio ostensivo, a quem compete atuar em nome próprio. A Solução de Consulta Cosit nº 56, de 25 de fevereiro de 2019, é clara ao afirmar que, caso o sócio ostensivo afete patrimônio de incorporação sujeita ao RET e faça esse patrimônio ingressar como contribuição no patrimônio especial de SCP, a incorporação permanecerá sujeita à regência da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, desde que o sócio ostensivo, atuando em seu próprio nome, atenda integralmente às exigências legais e regulamentares do regime.

19. A SCP não possui personalidade jurídica; as contribuições dos sócios ostensivo e participantes constituem patrimônio especial, e o contrato social produz efeitos somente entre os sócios, segundo o disposto nos arts. 993 e 994 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

20. Por outro lado, apesar de a SCP ser uma sociedade não personificada, a Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 6 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), estabelece, em seu Anexo I, item XVII, a obrigatoriedade de inscrição das SCP no CNPJ, vinculadas, contudo, ao sócio ostensivo:

Instrução Normativa RFB nº 2119, de 6 de dezembro de 2022

ANEXO I – ENTIDADES OBRIGADAS A SE INSCREVER NO CNPJ

Entidades obrigadas a se inscrever no CNPJ:

(...)

XVIII – as Sociedades em Conta de Participação (SCP) vinculadas aos sócios ostensivos;

(...)

21. No mesmo sentido, a Solução de Consulta Cosit nº 56, de 29 de março de 2019, evidenciou que a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil já firmou entendimento no sentido de que as SCPs são equiparadas a pessoas jurídicas exclusivamente para fins de apuração do IRPJ, CSLL, Contribuição para o Pis/Pasep e da Cofins, haja vista o teor do Ato Declaratório Interpretativo nº 14, de 4 de maio de 2004. Tal entendimento foi aplicado a hipótese envolvendo participação em unidades imobiliárias, análoga à situação ora examinada.

22. Na inicial, a Consulente informa que constituiu uma SCP para a incorporação de um edifício e requereu que fosse vinculado à SCP o Regime Especial de Tributação (RET), almejando usufruir do regime favorecido. Todavia, esta solicitação foi indeferida pela Receita Federal, sob o fundamento de que a inscrição do patrimônio de afetação deveria ser realizada em nome da incorporadora constante no registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que, no caso, é a Consulente, detentora da condição de sócia ostensiva.

23. Não obstante, essa orientação não mais subsiste por força das alterações promovidas na Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, pela Instrução Normativa RFB nº 2.243, de 30 de dezembro de 2024, que incluiu o parágrafo único no art. 8º, determinando o seguinte:

Art. 8º A habilitação da incorporação imobiliária ao RET-Incorporação na forma estabelecida pelo art. 5º será declarada por meio de Ato Declaratório Executivo emitido por Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil após a realização, de ofício, da inscrição da incorporação no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, vinculada ao evento “109 – Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação”, com fundamento no disposto no art. 27 e no Anexo I, item XIV, da Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 6 de dezembro de 2022. [Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2243, de 30 de dezembro de 2024]

**Parágrafo único. Para os empreendimentos vinculados à abertura de SCP, a inscrição no CNPJ vinculada ao evento “109 – Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação” será realizada no número de inscrição da SCP no CNPJ, ficando o sócio ostensivo responsável pelas obrigações dessa sociedade. [Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2243, de 30 de dezembro de 2024]**

(Grifos acrescentados)

24. Tem-se, então, que, a partir da publicação da Instrução Normativa RFB nº 2.243, em 31 de dezembro de 2024, para os empreendimentos vinculados à abertura de SCP, a inscrição no CNPJ vinculada ao evento “109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação” será realizada no número de inscrição da SCP no CNPJ, ficando o sócio ostensivo responsável pelas obrigações dessa sociedade.

25. A Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, disciplina o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias submetidas ao patrimônio de afetação de que tratam os arts. 1º a 11-A da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e regula a hipótese de a SCP conter, em seu patrimônio especial, incorporação que atenda aos requisitos nela previstos e que possa sujeitar-se ao RET-Incorporação relativamente a essa incorporação.

Instrução Normativa nº 2.179, de 5 de março de 2024

## CAPÍTULO II

### DO REGIME ESPECIAL APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

#### Seção I

##### Das Definições

Art. 2º O Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias - RET-Incorporação, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

(...)

§ 4º A Sociedade em Conta de Participação - SCP que contiver, em seu patrimônio especial, incorporação que atenda aos requisitos desta Instrução Normativa poderá

sujeitar-se ao RET-Incorporação relativamente a essa incorporação. (Solução de Consulta Cosit nº 56, de 25 de fevereiro de 2019)

§ 5º O sócio ostensivo da SCP que contiver em seu patrimônio especial incorporação sujeita ao RET-Incorporação deverá cumprir as formalidades relativas ao regime e responder em nome da SCP para todos os fins. (Solução de Consulta Cosit nº 56, de 25 de fevereiro de 2019)

(...)

Art. 6º A opção pelo regime de que trata este Capítulo será requerida pela Internet, por meio de serviço digital disponibilizado no site da RFB.

(...)

§ 3º No caso das SCP, o requerimento de opção pelo regime, a prestação de informações e a apresentação de declarações deverão ser realizados pelo sócio ostensivo, que deverá juntar também a respectiva cópia do contrato social. [Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2.243, de 30 de dezembro de 2024]

(...)

26. Quanto ao procedimento adotado na apuração dos tributos, a Solução de Consulta Cosit nº 56, de 29 de março de 2019, também foi bastante clara ao afirmar que:

(...) pode a incorporação sujeita ao RET e contida no patrimônio especial de SCP apurar IRPJ, CSLL, Contribuição para o Pis/Pasep e Cofins na forma do art. 4º da Lei nº 10.941, de 2004. Para fins da apuração desses tributos, a SCP é considerada titular das receitas da incorporação, aplicando-se a ela as normas incidentes sobre as pessoas jurídicas em geral. Destaca-se que, na hipótese descrita, o sócio ostensivo é responsável pelo recolhimento dos tributos e das contribuições devidos pela SCP em cujo patrimônio especial está incorporação sujeita ao RET, bem como pelo cumprimento das obrigações acessórias relativas a ambas (incorporação e SCP).

27. A Consulente indaga se deverá manter o registro integral das operações no âmbito da SCP, incluindo os valores recebidos e os custos da incorporação, com observância do critério de escrituração em livros próprios, nos termos do § 2º do art. 18 da Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024.

28. De acordo com o Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, em seu art. 269, encontra-se disposto que a escrituração das operações de sociedade em conta de participação deverá ser efetuada em livros próprios, *in verbis*:

Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018

Seção III

Do dever de escriturar

(...)

Sociedades em conta de participação

Art. 269. A escrituração das operações de sociedade em conta de participação deverá ser efetuada em livros próprios.

29. Já a Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, em seu art. 18, dispõe o seguinte:

Art. 18. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET-Incorporação.

§ 1º A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET-Incorporação poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

§ 2º Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET-Incorporação, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.

30. Evidenciado está, portanto, que a escrituração das operações de sociedade em conta de participação deverá ser efetuada em livros próprios, observando o estabelecido no art. 269 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, c/c art. 18, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024.

31. Quanto ao terceiro e ao quarto questionamentos, verifica-se que a Consulente não indicou qualquer obscuridade, ambiguidade ou controvérsia em dispositivos legais ou infralegais da legislação tributária que lhe acarretasse dificuldade de interpretação.

32. Diante da ausência de indicação de dúvida interpretativa em dispositivos legais específicos, deve-se esclarecer que a essência de um processo de consulta consiste, justamente, em elucidar dúvidas pontuais a respeito da interpretação e aplicação da legislação tributária federal. De outra sorte, estaria a Secretaria Especial da Receita Federal exercendo um trabalho assemelhado ao de uma consultoria privada, o que é vedado pela legislação.

33. Assim, no que se refere ao terceiro e ao quarto questionamentos, a presente consulta deve ser considerada ineficaz, segundo preceitua o art. 52, incisos I e VIII, do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e o art. 27, incisos I, II, XI e XIV, da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 12 de dezembro de 2021.

## CONCLUSÃO

34. Diante do exposto, conclui-se que:

34.1 a partir da publicação da Instrução Normativa RFB nº 2.243, em 31 de dezembro de 2024, para os empreendimentos vinculados à abertura de SCP, a inscrição no CNPJ vinculada ao evento “109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação” será realizada no número de inscrição da SCP no CNPJ, ficando o sócio ostensivo responsável pelas obrigações dessa sociedade;

34.2 a escrituração das operações da sociedade em conta de participação deverá ser efetuada em livros próprios, observando o estabelecido no art. 269 do Decreto nº 9.580, de 2018, c/c art. 18, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 2024;

34.3 em relação ao terceiro e ao quarto questionamentos, não foram indicadas dúvidas interpretativas de dispositivos legais e infralegais da legislação tributária, sendo a consulta considerada ineficaz, segundo preceitua o art. 52, I e VIII, do Decreto nº 70.235, de 1972, e o art. 27, I, II, XI e XIV, da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021.

É o entendimento. Encaminhe-se para procedimento próprio.

*Assinatura digital*

SAULO LOUREIRO DUBOURCQ SANTANA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação de Tributos sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras.

*Assinatura digital*

FLÁVIO OSÓRIO DE BARROS

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Chefe da Divisão de Tributação/SRRF04

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação-Geral de Tributação.

*Assinatura digital*

GUSTAVO SALTON ROTUNNO ABREU LIMA DA ROSA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador de Tributos sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras

## ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a Solução de Consulta. Publique-se e divulgue-se nos termos do art. 43 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021. Dê-se ciência à Consulente.

*Assinatura digital*

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Coordenador-Geral de Tributação