

EQUIPARAÇÃO À PESSOA JURÍDICA - OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Desde 1983, a equiparação à pessoa jurídica ocorre quando a pessoa física promove uma incorporação de prédio em condomínio ou loteamento de terreno, de direito ou de fato.

A equiparação de direito ocorre na data de arquivamento da documentação no Registro Imobiliário. Isto significa que a equiparação ocorre sem que tenha havido a venda de qualquer unidade (lote, sala, apartamento, etc).

A equiparação de fato se dá quando o proprietário ou titular de terreno, mesmo sem requerer o arquivamento dos documentos no Registro de Imóveis, começar a promover a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou promover a execução de loteamento, se iniciar a venda das unidades antes de decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses contados da data da averbação. Se a edificação ou loteamento ocorrer em terreno adquirido até 30-06-77, o prazo para ser será de 36 (trinta e seis) meses.

O proprietário de terreno pode fazer um loteamento indireto, sem equiparação à pessoa jurídica. Nesta hipótese, procede-se a venda, ao empreendedor, da parte do terreno a construir ou a lotear, com possibilidade de duas modalidades de transação: recebimento de percentual da receita obtida no empreendimento, hipótese em que o ganho de capital é tributado à alíquota de 15%, pelo regime de caixa, ou recebimento em unidades imobiliárias ou lotes. Nesta última, o tributo, se devido, será recolhido se realizada transação posterior.

A pessoa física equiparada à jurídica estará sujeita ao pagamento de todos os tributos e contribuições a que estão sujeitas as sociedades que explorem a atividade e o regime de tributação poderá o do lucro real, presumido ou arbitrado, a opção do contribuinte equiparado.