



# Receita Federal

Coordenação-Geral de Tributação

## PROCESSO

SOLUÇÃO DE  
CONSULTA

117 – COSIT

DATA

22 de julho de 2026

INTERESSADO

CNPJ/CPF

### Assunto: Normas de Administração Tributária

REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. NOTAS FISCAIS. ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL SEGREGADA. CNPJ DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Para fins de manutenção da escrituração contábil da incorporação de forma segregada e da separação dos bens e direitos a ela vinculados no âmbito do regime de afetação, os documentos fiscais relativos à aquisição de insumos e matérias-primas destinados à incorporação devem ser emitidos no CNPJ da respectiva incorporação imobiliária submetida ao RET, vedada a utilização do CNPJ da incorporadora (matriz).

**Dispositivos Legais:** Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, arts. 31-A, *caput* e §1º, e 31-D, II; Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, arts. 272 e 273 do Anexo; Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, arts. 5º, I, e 18, *caput*.

### Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário

INEFICÁCIA PARCIAL.

Não produz efeitos o questionamento formulado em tese, com referência a fato genérico, ou, ainda, que não identifique o dispositivo da legislação tributária e aduaneira sobre cuja aplicação haja dúvida; e com o objetivo de obter a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal por parte da RFB.

**Dispositivos Legais:** Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, arts. 27, II e XIV.

## RELATÓRIO

A pessoa jurídica acima identificada apresenta consulta sobre a interpretação da legislação tributária federal, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021, relativa ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias – RET.

2. Afirma que busca esclarecer a forma de cumprimento de obrigações acessórias referentes à correta emissão de documentos fiscais e à respectiva escrituração contábil no âmbito do RET.

3. Informa que o art. 4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, estabelece que, para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora está sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida para fins de apuração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e da Contribuição para o PIS/Pasep.

4. Explica que a tributação é específica por ato de incorporação vinculado ao CNPJ, devendo ser feita separadamente das demais atividades empresariais da incorporadora. Destaca, nesse sentido, que o § 3º do art. 4º da mencionada Lei determina que as receitas, custos e despesas da incorporação sujeita ao RET não devem ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos das demais atividades da incorporadora, inclusive outras incorporações não afetadas pelo regime.

5. Expõe que, nos termos do art. 7º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, o incorporador é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET e que esta escrituração pode ser feita em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo da observância das normas comerciais e fiscais aplicáveis.

6. Cita que a Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, reforça a obrigatoriedade de escrituração segregada e permite que, caso se opte por livros próprios, os registros contábeis possam ser consolidados mensalmente na contabilidade da incorporadora. Ressalta, contudo, que o referido ato normativo não esclarece, de forma objetiva, a forma de emissão de documentos fiscais, especificamente quanto à identificação do CNPJ a ser utilizado, se o vinculado à incorporação submetida ao RET ou o CNPJ matriz da incorporadora.

7. Ante o exposto, apresenta os seguintes questionamentos:

1) Quando da aquisição de insumos e matérias primas por fornecedores, as referidas notas fiscais deverão ser emitidas à conta do CNPJ vinculado à incorporação submetida ao RET, face à segregação exigida pelo art. 7.º da Lei nº 10.931/2004 bem como pela IN 2179/2024?

2) Corporifica erro contábil, ensejador de penalidade, a contabilização de insumos destinados aos CNPJ da incorporação submetidos ao RET, de forma global pelo CNPJ matriz?

8. Por fim, o consultante presta as declarações previstas no art. 14 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

**FUNDAMENTOS**

9. O processo de consulta tem seu regramento básico previsto nos arts. 46 a 53 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, e nos arts. 48 a 50 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. Sua regulamentação foi disciplinada nos arts. 88 a 102 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011, e no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil – RFB a matéria é normatizada pela Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 9 de dezembro de 2021.

10. A consulta corretamente formulada configura orientação oficial e produz efeitos legais, como a proibição de se instaurar procedimentos fiscais contra o interessado e a não aplicação de multa ou juros de mora, relativamente à matéria consultada, desde a data de apresentação da consulta até o trigésimo dia subsequente à ciência da solução da consulta.

11. A Solução de Consulta não se presta a verificar a exatidão dos fatos expostos pela interessada, vez que se limita a apresentar a interpretação da legislação tributária conferida a tais fatos, partindo da premissa de que há conformidade entre esses fatos narrados e a realidade factual. Nesse sentido, não convalida nem invalida quaisquer informações ou interpretações e não gera qualquer efeito caso se constate que não foram descritos adequadamente os fatos aos quais, em tese, se aplica a Solução de Consulta.

12. A Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, que dispõe sobre os regimes especiais de tributação e pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, estabelece a obrigatoriedade de manutenção de escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET-Incorporação, nos seguintes termos:

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.

(grifos não constam do original)

13. Verifica-se que o art. 18 da Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, não trata de forma expressa acerca da emissão de notas fiscais. Ocorre que a escrituração contábil a ser mantida de forma segregada pela incorporadora para cada uma das incorporações sujeitas ao RET deve ser elaborada com individualização e clareza com base nos documentos relacionados às atividades da pessoa jurídica, dentre os quais estão as notas fiscais emitidas relativas à aquisição de

insumos e matérias primas. Veja-se o que prescreve a legislação tributária em relação a esse assunto:

**Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 – Aprova o Regulamento do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza**

**Seção IV**

**Dos livros comerciais**

Art. 272. A pessoa jurídica é obrigada a seguir sistema de contabilidade com base na escrituração uniforme de seus livros, em correspondência com a sua documentação, e utilizar os livros e os papéis adequados, cujo número e espécie ficam a seu critério ( Decreto-Lei nº 486, de 1969, art. 1º ; Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, art. 1.179, **caput** e § 1º ; e Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 7º, § 6º ).

**Livro diário**

Art. 273. Além dos demais livros exigidos por lei, é indispensável o livro diário, que deverá ser entregue em meio digital ao SPED ( Decreto-Lei nº 486, de 1969, art. 5º e art. 14 ; Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, art. 1.180 ; e Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 7º, § 6º ).

§ 1º No livro diário serão lançadas, com individuação, clareza e caracterização do documento, dia a dia, todas as operações relativas ao exercício da pessoa jurídica ( Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, art. 1.184, **caput** ; e Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 7º, § 6º ).

§ 2º A individuação a que se refere o § 1º compreende, como elemento integrante, a consignação expressa, no lançamento, das características principais dos documentos ou dos papéis que derem origem à escrituração ( Decreto-Lei nº 486, de 1969, art. 2º ; e Decreto nº 64.567, de 1969, art. 2º ).

(grifos e destaques não constam do original)

14. Além disso, a opção pelo RET, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, está condicionada à afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme os artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Nessa hipótese, a incorporação submete-se ao regime de afetação para que os bens e direitos a ela vinculados permaneçam segregados do patrimônio do incorporador. A legislação de regência esclarece:

**Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024**

Art. 5º A opção pelo RET-Incorporação de que trata este Capítulo, observadas as demais disposições previstas em lei, fica condicionada:

I - à afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos artigos 31-A a 31 -E da Lei nº 4.591, de 1964;

.....

**Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**

## CAPÍTULO I-A.

## DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

(...)

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

(...)

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

(grifos não constam do original)

15. Nesses termos, observa-se que, para fins de manutenção da escrituração contábil da incorporação de forma segregada e da separação dos bens e direitos a ela vinculados no âmbito do regime de afetação, os documentos fiscais relativos, por exemplo, à aquisição de insumos e matérias-primas destinados à incorporação devem ser emitidos no CNPJ da respectiva incorporação imobiliária submetida ao RET, vedada a utilização do CNPJ da incorporadora (matriz).

16. Por oportuno, vale mencionar que o art. 4º, §4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, autoriza a apropriação, pela incorporadora, de gastos vinculados a cada uma das incorporações. No entanto, essa possibilidade aplica-se somente a custos e despesas indiretos, não se aplicando aos insumos e às matérias-primas objeto do presente questionamento:

**Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**

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:

(...)

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo devidos pela

incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

17. Quanto ao segundo questão, a interessada não indicou os dispositivos da legislação tributária que motivaram a formulação do questionamento, tampouco apontou eventuais contradições, obscuridades ou dificuldades de entendimento contidos na legislação tributária que teriam ensejado a dúvida. Ressalte-se que, no âmbito do processo de consulta, as dúvidas devem se relacionar a incertezas atinentes à legislação tributária, não se prestando à solução de questões genéricas ou de natureza prática, que se constituem em solicitação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal a esta RFB. Assim, a ausência de indicação do dispositivo da legislação que suscitou dúvida incide nas hipóteses de ineficácia previstas nos incisos II e XIV do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 2.058, de 2021, que dispõe:

Art. 27. Não produz efeitos a consulta formulada:

(...)

II - em tese, com referência a fato genérico, ou, ainda, que não identifique o dispositivo da legislação tributária e aduaneira sobre cuja aplicação haja dúvida;

(...)

XIV - com o objetivo de obter a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal por parte da RFB.

18. Em que pese a ineficácia apontada, cumpre ressaltar que o art. 7º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e o art. 18 da Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, estabelecem, de forma expressa, a obrigatoriedade de segregação da escrituração contábil para cada incorporação submetida ao RET. Em consonância, o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, impõe ao incorporador o dever de assegurar o isolamento patrimonial dos bens e direitos afetados, bem como de manter a correspondente escrituração contábil regular.

19. Embora a escrituração das operações relativas à incorporação afetada possa ser realizada nos livros da própria matriz (incorporadora), conforme admitido pela Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 2024, tal faculdade não afasta a exigência de segregação dos registros. Assim, na ausência de livros contábeis próprios e exclusivos para cada patrimônio de afetação, o incorporador deve registrar os saldos em contas contábeis específicas e individualizadas por incorporação.

20. Por conseguinte, a escrituração deve contemplar contas de receitas e custos integralmente segregadas por patrimônio de afetação, sendo vedada a contabilização globalizada da aquisição de insumos de forma global pela matriz. A agregação indevida de custos relativos a

determinado patrimônio de afetação com aqueles vinculados às demais atividades da matriz, ou a outros patrimônios de afetação, configura violação direta ao dever legal de segregação patrimonial e contábil previsto na legislação aplicável.

## CONCLUSÃO

21. Com base no exposto, soluciona-se a presente consulta respondendo-se à consulente que:

- a) para fins de manutenção da escrituração contábil da incorporação de forma segregada e da separação dos bens e direitos a ela vinculados no âmbito do regime de afetação, os documentos fiscais relativos à aquisição de insumos e matérias-primas destinados à incorporação devem ser emitidos no CNPJ da respectiva incorporação imobiliária submetida ao RET, vedada a utilização do CNPJ da incorporadora (matriz); e
- b) não produz efeitos o questionamento formulado em tese, com referência a fato genérico, ou, ainda, que não identifique o dispositivo da legislação tributária e aduaneira sobre cuja aplicação haja dúvida; e com o objetivo de obter a prestação de assessoria jurídica ou contábil-fiscal por parte da RFB.

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

*Assinatura Digital*

RENATA MARIA DE CASTRO PARANHOS  
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Chefe da Divisão de Tributação Substituta/SRRF06

De acordo. À consideração da Coordenação-Geral de Tributação - Cosit.

*Assinatura Digital*

GUSTAVO SALTON ROTUNNO A. L. DA ROSA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Coordenador de Tributos Sobre a Renda, Patrimônio e Operações Financeiras

## ORDEM DE INTIMAÇÃO

Aprovo a presente 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 ao consulente.

*Assinatura Digital*

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA  
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil  
Coordenador-Geral de Tributação