

# **SIMPLES NACIONAL**

Construção Civil e Atividades Imobiliárias

## **REGIME DO SIMPLES NACIONAL**

- O Simples Nacional é um regime tributário diferenciado, voltado para micro e pequenas empresas, com receita bruta anual de até R\$ 4.800.000,00 criado com o objetivo de reduzir a burocracia e os custos de pequenos empreendedores, permitindo o recolhimento dos tributos federais, estaduais e municipais, mediante guia única, LC 123/2006.
- Mesmo sendo regime simplificado, deve haver controle da movimentação financeira, escrituração contábil e fiscal, bem como o cumprimento das obrigações acessórias pertinentes a cargo de profissional habilitado.

➤ Atividades que, **não podem optar** pelo Simples Nacional:

- Locação de Imóveis Próprios.
- Parcelamento do Solo (Loteamento).
- Incorporação de Imóveis.

## ATIVIDADES

Não sendo atividade vedada, prevista no objeto social é o (CNAE) que definirá, qual a tabela que deve ser utilizada para a tributação da receita.

### **1-) CONSTRUÇÃO CIVIL**

Lei Complementar 116/2003, Item da Lista de Serviços

- 7.02 – Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).
- 7.05 – Reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador dos serviços, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

## CONSTRUÇÃO CIVIL

- A prestação dos serviços acima relacionados serão tributados de acordo com a **tabela do anexo III** ou da **tabela do Anexo IV**, dependendo da forma de contratação e do projeto a ser executado.

➤ Lei Complementar 123/2006

- § 5º-C Sem prejuízo do disposto no § 1º do art. 17 desta Lei Complementar, as atividades de prestação de serviços **seguintes** serão tributadas na forma do **Anexo IV** desta Lei Complementar, hipótese em que não estará incluída no Simples Nacional a contribuição prevista no inciso VI do caput do art. 13 desta Lei Complementar, devendo ela ser recolhida segundo a legislação prevista para os demais contribuintes ou responsáveis:
  - I - 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;

## **SOLUÇÃO DE CONSULTA DISIT/SRRF07 Nº 7019, DE 31 DE OUTUBRO DE 2022**

- Assunto: Simples Nacional  
CONSTRUÇÃO CIVIL. SERVIÇOS DE PINTURA PREDIAL. TRIBUTAÇÃO.
- ANEXOS III E IV DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123, DE 2006.
- A empresa optante pelo Simples Nacional que não exerce atividade vedada a esse regime de tributação, contratada para prestar serviço de pintura predial, em relação a essa atividade, deve ser tributada na forma do Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006.

Caso essa empresa seja contratada para construir imóvel ou executar obra de engenharia em que o serviço de pintura predial faça parte do contrato, a tributação desse serviço ocorre juntamente com a obra, na forma do Anexo IV da Lei Complementar nº 123, de 2006.

**SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA À SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIA Nº 20 - COSIT, DE 2013.**

Dispositivos Legais: Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro 2006, arts. 17 e 18.

## ENTENDIMENTO

- No anexo III, quando não compor uma Obra de Engenharia, **entretanto não pode haver a prestação do serviço**, mediante cessão de mão de obra.
- No anexo IV, quando compor uma Obra de Engenharia, **podendo haver a prestação do serviço**, mediante a cessão de mão de obra.
- Anexo III

### Serviços de construção civil

Receita Bruta em 12 Meses (em R\$)	Alíquota	Valor a Deduzir (em R\$)
Até 180.000,00	6,00%	0
De 180.000,01 a 360.000,00	11,20%	9.360,00
De 360.000,01 a 720.000,00	13,50%	17.640,00
De 720.000,01 a 1.800.000,00	16,00%	35.640,00
De 1.800.000,01 a 3.600.000,00	21,00%	125.640,00
De 3.600.000,01 a 4.800.000,00	33,00%	648.000,00

- Anexo IV

## Serviços de Construção Civil – Obra de Engenharia

Receita Bruta em 12 Meses (em R\$)	Alíquota	Valor a Deduzir (em R\$)
Até 180.000,00	4,50%	0
De 180.000,01 a 360.000,00	9,00%	8.100,00
De 360.000,01 a 720.000,00	10,20%	12.420,00
De 720.000,01 a 1.800.000,00	14,00%	39.780,00
De 1.800.000,01 a 3.600.000,00	22,00%	183.780,00
De 3.600.000,01 a 4.800.000,00	33,00%	828.000,00

## **MICROEMPREENDEDOR INDIVIDUAL – MEI**

- O Microempreendedor Individual, **como integrante obrigatório do Simples Nacional**, pode ser prestador de serviços nas áreas da construção civil, entre outros: Alvenaria, Carpintaria, Elétrica ,Hidráulica e Pintura, podendo ser contratado para a execução desses trabalhos.
- Para essas contratações , o tomador Pessoa Jurídica, é responsável pelo recolhimento do encargo patronal de **20,00%** calculado sobre o valor total da Nota Fiscal, conforme previsão na LC 123/2006, artigo18-B parágrafo 1º.
- Em cumprimento a norma vigente, deverá ser providenciada no eSocial elaboração da folha de pagamento e transmissão da DCTFWeb para o recolhimento do encargo, com os dados cadastrais como beneficiário o Microempreendedor.
- Obs: o Contrante Optante pelo Simples Nacional, tributado pelos anexos I,II,III e V, como já contemplam o encargo previdenciário, não estão sujeitos ao recolhimento.

## 1.2 SERVIÇOS TÉCNICOS

- Engenharia, medição, cartografia, topografia, geologia, geodésia, análises, desenho, agronomia, arquitetura e urbanismo, Anexo V ou III.
- **Anexo V**

Receita Bruta em 12 Meses (em R\$)	Alíquota	Valor a Deduzir (em R\$)
Até 180.000,00	15,50%	0
De 180.000,01 a 360.000,00	18,00%	4.500,00
De 360.000,01 a 720.000,00	19,50%	9.900,00
De 720.000,01 a 1.800.000,00	20,50%	17.100,00
De 1.800.000,01 a 3.600.000,00	23,00%	62.100,00
De 3.600.000,01 a 4.800.000,00	30,50%	540.000,00

- As atividades previstas, que podem optar pelo Simples Nacional no **anexo V**, a **tributação poderá ser na forma do Anexo III**, caso a razão entre a folha de pagamento e a receita bruta, seja igual ou superior a **28,00%**(vinte e oito por cento),**fator “r”** .

- **Anexo III**

<b>Receita Bruta em 12 Meses (em R\$)</b>	<b>Alíquota</b>	<b>Valor a Deduzir (em R\$)</b>
<b>Até 180.000,00</b>	6,00%	0
<b>De 180.000,01 a 360.000,00</b>	11,20%	9.360,00
<b>De 360.000,01 a 720.000,00</b>	13,50%	17.640,00
<b>De 720.000,01 a 1.800.000,00</b>	16,00%	35.640,00
<b>De 1.800.000,01 a 3.600.000,00</b>	21,00%	125.640,00
<b>De 3.600.000,01 a 4.800.000,00</b>	33,00%	648.000,00

## 2-) ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

### 2.1 Compra e Venda de Imóveis – Tabela do Anexo I.

- **Anexo I**

#### Compra e Venda de Imóveis

Receita Bruta em 12 Meses (em R\$)	Alíquota	Valor a Deduzir (em R\$)
Até 180.000,00	4,00%	0
De 180.000,01 a 360.000,00	7,30%	5.940,00
De 360.000,01 a 720.000,00	9,50%	13.860,00
De 720.000,01 a 1.800.000,00	10,70%	22.500,00
De 1.800.000,01 a 3.600.000,00	14,30%	87.300,00
De 3.600.000,01 a 4.800.000,00	19,00%	378.000,00

2.2. A locação, cessão de uso, de bens imóveis próprios **com a finalidade de** exploração de salões de festas, centro convenções, escritórios virtuais, stands, quadras esportivas, estádios, ginásios, auditórios, casas de espetáculos, parques de diversões, para a realização de eventos ou negócios de qualquer natureza- Tabela do Anexo III.

2.3 Sub Locação de Imóveis- Tabela do Anexo III.(SC Disit/Srrf 10010 de 30/11/2018)

- ASSUNTO: Simples Nacional

EMENTA: SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL. TRIBUTAÇÃO NA FORMA DO ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123, DE 2006.

A sublocação de imóvel não impede o ingresso ou a permanência no Simples Nacional e a receita bruta decorrente dessa atividade deve ser tributada, nesse regime, na forma do Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006. SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 359, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014.

Dispositivos Legais: Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, art. 17, caput, e §§ 1º e 2º; art. 18, § 5º-B, I, § 5º-C, § 5º-D, I; Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, art. 1º; Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013, art. 22.

## 2.4 Corretagem de Imóveis de Terceiros.

- Compreendendo a intermediação na compra, venda, permuta e locação, de imóveis, com tributação pela Tabela do Anexo III.
- **OBS:** As empresas que atuam na área da corretagem de Imóveis, devem realizar seu registro no Creci -, Conselho Regional de Corretores de Imóveis e dispor de profissional responsável, devidamente habilitado.

## 2.5 Administração da Locação de Imóveis de Terceiros.

- A gestão e administração de imóveis de terceiros, controle da cobrança do aluguel a prestação de contas., com tributação pela Tabela dos **Anexos III** ou **Anexo V**, se houver a possibilidade de submeter-se ao **fator “r”**

• **Anexo III**

<b>Receita Bruta em 12 Meses (em R\$)</b>	<b>Alíquota</b>	<b>Valor a Deduzir (em R\$)</b>
<b>Até 180.000,00</b>	6,00%	0
<b>De 180.000,01 a 360.000,00</b>	11,20%	9.360,00
<b>De 360.000,01 a 720.000,00</b>	13,50%	17.640,00
<b>De 720.000,01 a 1.800.000,00</b>	16,00%	35.640,00
<b>De 1.800.000,01 a 3.600.000,00</b>	21,00%	125.640,00
<b>De 3.600.000,01 a 4.800.000,00</b>	33,00%	648.000,00



📞 (11) 3087-6688

Nossas redes sociais : [in](#) [f](#) [iagram](#) [t](#)

## **SIMPLES NACIONAL**

Construção Civil e Atividades Imobiliárias

Agradecidos pela Oportunidade

Lucio F Silva

Escritório Calderon Contabilidade