

2026

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO **(RET)**



AIC CONTADORES



www.aiccontadores.com.br

Pátio Orleans - R. Orleans, 1009 - 3º Andar Sala 301 - América, Joinville - SC, 89204-580

01| Introdução

O Regime Especial de Tributação, conhecido como RET, deixou de ser apenas uma alternativa fiscal e passou a ocupar um papel estratégico dentro da incorporação imobiliária. Com as mudanças recentes, entender como o RET funciona, quem pode aderir e quais cuidados operacionais precisam ser seguidos virou regra do jogo.

Este material foi criado para incorporadores, construtoras e empresários do setor imobiliário que precisam de clareza, visão prática e decisões bem embasadas. Sem juridiquês desnecessário. Sem ruído. Direto ao ponto, do jeito AIC.



AIC CONTADORES

Sumário

- | | | | |
|-----------|---|-----------|---|
| 01 | Introdução | 10 | Obrigações operacionais do RET |
| 02 | O que é o Regime Especial de Tributação (RET) | 11 | RET em SCP e incorporações específicas |
| 03 | Patrimônio de Afetação: conceito e impacto jurídico | 12 | Regras vigentes e o prazo de 90 dias (Deferimento tácito) |
| 04 | Quem pode tributar pelo RET | 13 | O dilema da obra pronta: o pós-habite-se |
| 05 | CNAEs obrigatórios para enquadramento | 14 | RET x Lucro Presumido: comparação direta |
| 06 | RET e Simples Nacional: O conflito de regimes | 15 | Gestão de crise: e se o RET for indeferido? |
| 07 | Como funciona a tributação no RET | 16 | Pontos de atenção e riscos mais comuns |
| 08 | O pulo do gato: receitas financeiras no RET | 17 | Conclusão |
| 09 | A linha do tempo da aprovação do RET | 18 | Conecte-se com a AIC Contadores |

02| O QUE É O REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

O Regime Especial de Tributação foi criado para simplificar a tributação das incorporações imobiliárias submetidas ao Patrimônio de Afetação. Em vez de apurar diversos tributos de forma separada, o incorporador passa a recolher uma alíquota única sobre as receitas do empreendimento.

Mais do que economia tributária, o RET oferece previsibilidade, organização financeira e controle ao longo de toda a execução da obra. Ele deve ser encarado como um modelo de gestão fiscal estruturado para projetos imobiliários.



03| PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: CONCEITO E IMPACTO JURÍDICO

O Patrimônio de Afetação determina que todos os bens, direitos e obrigações relacionados à incorporação fiquem vinculados exclusivamente àquele empreendimento, separados do patrimônio geral da empresa.

Essa segregação protege os recursos da obra contra riscos externos, aumenta a segurança dos compradores e fortalece a credibilidade do projeto perante o mercado.

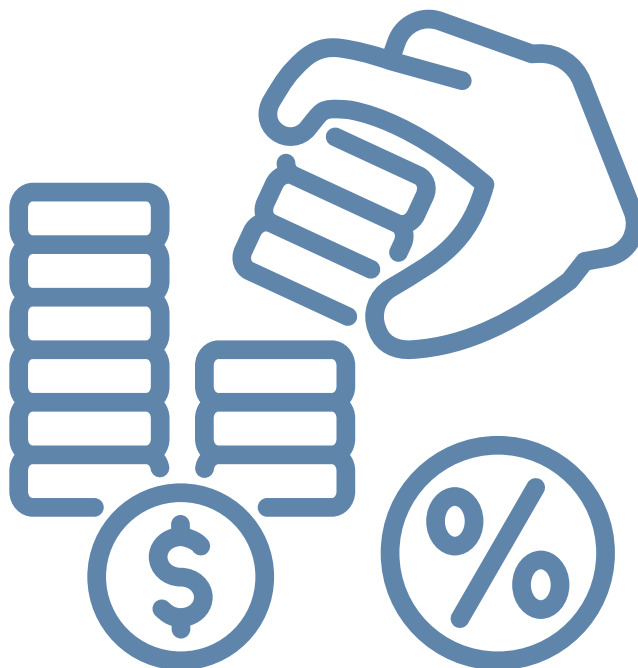
A afetação deve constar formalmente na matrícula do imóvel, com menção legal adequada. Sem esse registro, o RET não pode ser aplicado.



04| QUEM PODE TRIBUTAR PELO RET

Podem optar pelo RET empresas que atuam com incorporação imobiliária e que estejam devidamente estruturadas do ponto de vista fiscal, cadastral e operacional.

Não basta exercer a atividade na prática. A empresa precisa atender aos requisitos legais, manter regularidade fiscal e cumprir corretamente todas as etapas exigidas pela Receita Federal.



05| CNAES OBRIGATÓRIOS PARA ENQUADRAMENTO

Para aderir ao RET, a empresa deve possuir os CNAEs abaixo ativos:

CNAE	Descrição	Quando se aplica
4110-7/00	Incorporação de empreendimentos imobiliários	Atividade principal da incorporação
6810-2/01	Compra e venda de imóveis próprios	Comercialização das unidades

Atenção: A ausência ou a inscrição secundária incorreta desses códigos pode travar o processo no e-CAC.

06| RET E SIMPLES NACIONAL: O CONFLITO DE REGIMES

O RET é legalmente incompatível com o Simples Nacional. Isso significa que, para usufruir da alíquota unificada de 4%, a incorporadora deve estar obrigatoriamente enquadrada no Lucro Presumido ou Lucro Real.

Muitos empresários iniciam suas atividades no Simples Nacional em busca de simplificação, mas na incorporação imobiliária, essa escolha pode comprometer severamente a margem de lucro do projeto.

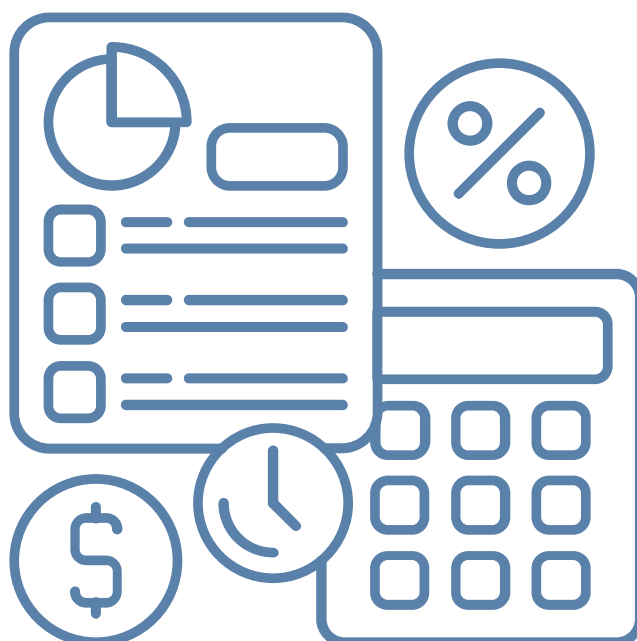
O Impacto na Rentabilidade No Simples Nacional (Anexo IV), a tributação é progressiva. Conforme o faturamento acumulado aumenta, a alíquota sobe, podendo ultrapassar os 15%. Em contrapartida, o **RET** mantém a carga tributária fixa em 4%, independentemente do volume de vendas. Para qualquer empreendimento de médio ou grande porte, a permanência no Simples resulta em um pagamento de imposto significativamente maior.

Pontos Críticos para a Transição:

- A Regra da Janela Anual: A migração de regime tributário **(saída do Simples para o Lucro Presumido)** só pode ocorrer em janeiro de cada ano. Se uma incorporação começar a receber valores no meio do ano estando no Simples, ela ficará "presa" a esse regime oneroso até o final do exercício.
- Momento de Abertura: Para novos projetos, o planejamento deve ser feito antes da primeira venda. O enquadramento correto desde a abertura do CNPJ garante que o benefício do RET seja aplicado sobre todo o fluxo de recebimentos, sem desperdício de caixa nos meses iniciais.

- Custo Previdenciário: Diferente do Simples Nacional, onde a carga sobre a folha de pagamento pode variar, o RET simplifica a visão do custo tributário total sobre a receita, permitindo uma precificação de unidades muito mais precisa e competitiva.

O planejamento tributário, portanto, não é apenas uma escolha contábil, mas o passo inicial que define a viabilidade financeira de todo o empreendimento.



07| COMO FUNCIONA A TRIBUTAÇÃO NO RET

O recolhimento é mensal e deve ser realizado até o dia 20 do mês seguinte ao recebimento, por meio do DARF código 4095. Este pagamento é unificado: a alíquota de 4% já engloba integralmente o **IRPJ**, o **CSLL**, o **PIS** e o **COFINS** incidentes sobre a receita da obra, eliminando a necessidade de guias federais separadas para este faturamento.

O imposto não é parcelável, o que exige controle rigoroso do fluxo financeiro da obra.



08| O PULO DO GATO: RECEITAS FINANCEIRAS NO RET

Um dos erros mais comuns na aplicação do RET está na interpretação das receitas financeiras.

O que entra no RET

Juros e variações monetárias recebidos dos clientes em vendas a prazo, enquanto a obra está em andamento, integram a receita da incorporação e são tributados pela alíquota de 4%.

Isso inclui:

- Juros embutidos nas parcelas
- Atualizações monetárias contratuais
- Correções financeiras cobradas durante a obra

Atenção ao erro que gera autuação

Rendimentos provenientes de aplicações financeiras realizadas com recursos em caixa não entram no RET.

Esses valores:

- Não estão vinculados à venda das unidades
- Devem ser tributados normalmente pela matriz
- Sofrem incidência de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL

Tipo de Receita	Entra no RET?	Tributação
Venda das unidades	Sim	4% (RET)
Juros de vendas a	Sim	4% (RET)
Correção monetária contratual	Sim	4% (RET)
Rendimentos de aplicações financeiras	Não	Tributação normal pela matriz

09| A LINHA DO TEMPO DA APROVAÇÃO DO RET

A adesão ao RET segue uma sequência obrigatória. Pular etapas pode travar todo o processo.

- 1.Registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Imóveis
- 2.Averbação do Patrimônio de Afetação na matrícula
- 3.Abertura do CNPJ da filial da obra
- 4.Abertura de conta bancária exclusiva da filial
- 5.Opção pelo Domicílio Tributário Eletrônico (DTE)
- 6.Protocolo do pedido de adesão via e-CAC, no menu Regimes Especiais

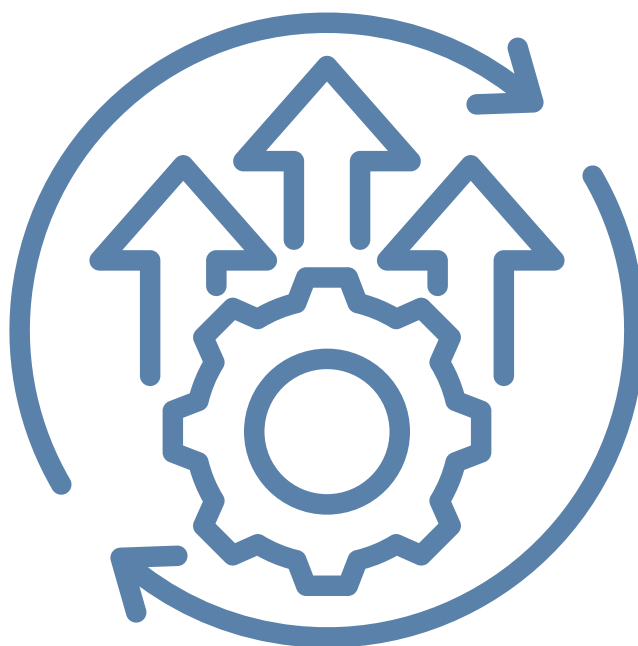


10| OBRIGAÇÕES OPERACIONAIS DO RET

Cada incorporação deve possuir um CNPJ próprio, funcionando como filial da empresa. É obrigatória a abertura de conta bancária exclusiva para cada patrimônio de afetação.

Todos os pagamentos e recebimentos da obra devem transitar por essa conta, incluindo contratos com clientes e notas fiscais de fornecedores.

Notas com mão de obra devem conter o CNO da obra. A medição da obra deve ocorrer, no mínimo, de forma semestral. Acima de três unidades, a comissão de representantes é obrigatória.

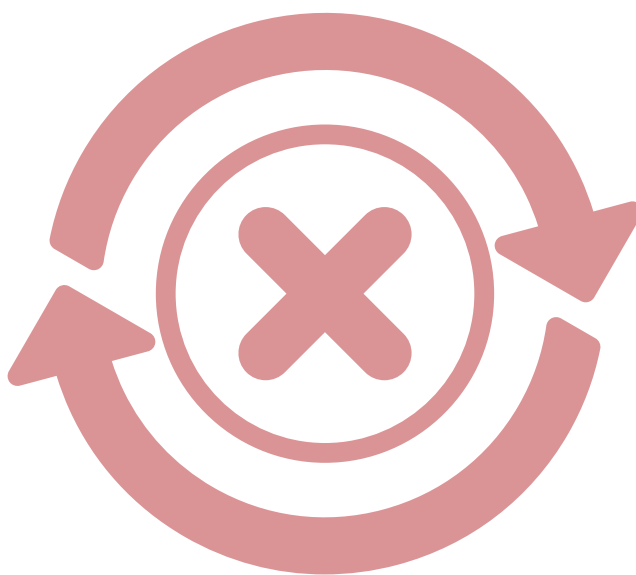


11| RET EM SCP E INCORPORAÇÕES ESPECÍFICAS

A Sociedade em Conta de Participação pode aderir ao RET, desde que o CNPJ da obra seja aberto como filial da sócia ostensiva.

Toda movimentação financeira ocorre pela ostensiva e não é permitida a distribuição de lucros antes da conclusão da obra quando há Patrimônio de Afetação.

Esse modelo exige acompanhamento técnico constante.



12| REGRAS VIGENTES E O PRAZO DE 90 DIAS (DEFERIMENTO TÁCITO)

O processo de adesão agora é **100% digital via e-CAC**. Um ponto crucial introduzido recentemente é o prazo de 90 dias: caso a Receita Federal não se manifeste sobre o seu pedido dentro deste prazo, a adesão é considerada aprovada automaticamente (deferimento tácito).

No entanto, esse "silêncio" só beneficia quem protocolou a documentação de forma impecável. A Receita tem intensificado a fiscalização na regularidade fiscal (CND) não apenas da empresa, mas de todos os sócios. Qualquer pendência no CPF dos sócios pode ser motivo de barreira.



13| O DILEMA DA OBRA PRONTA: O PÓS-HABITE-SE

O RET morre com o Habite-se? Não. O benefício permanece válido enquanto houver receitas vinculadas à incorporação afetada.

- Vendas Antigas: Parcelas de unidades vendidas durante a obra continuam em 4% até a quitação, mesmo pós-habite-se.
- Vendas de Estoque: Unidades prontas vendidas após a conclusão também seguem no RET, desde que a incorporação e a afetação não tenham sido baixadas.

O risco: O erro comum é dar baixa no CNPJ da filial ou na afetação assim que a obra acaba para "economizar" manutenção, perdendo o direito aos 4% sobre o estoque remanescente. Na AIC, orientamos o momento exato dessa baixa para proteger seu lucro.

14| RET X LUCRO PRESUMIDO: COMPARAÇÃO DIRETA

A decisão entre o Lucro Presumido e o RET não é apenas uma escolha de regime tributário, mas uma decisão sobre a margem de lucro e a competitividade do empreendimento. Enquanto no Lucro Presumido a empresa lida com uma carga tributária fragmentada e mais onerosa, o RET consolida os impostos em uma alíquota única e reduzida.

Veja a diferença real na composição dos tributos:

Critério	Lucro Presumido	RET (Patrimônio de Afetação)
PIS / COFINS	3,65%	Incluso nos 4%
IRPJ / CSLL	~2,28% a 3,08%	Incluso nos 4%
Alíquota total	~5,93% a 6,73%	4%
Guias de pagamento	Múltiplas	Guia única (DARF 4095)
Segurança jurídica	Patrimônio misturado	Patrimônio segregado

O impacto no fluxo de caixa

A economia média gerada pelo RET gira em torno de **2% a 2,7% sobre o faturamento bruto**. Em um empreendimento com VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$ 10 milhões, estamos falando de uma economia direta de aproximadamente **R\$ 200 mil a R\$ 270 mil**.

Esse valor, que antes seria destinado ao pagamento de impostos excedentes, pode ser redirecionado para o marketing do lançamento, para a antecipação de obras ou até mesmo para a composição de caixa para a aquisição do próximo terreno. No mercado imobiliário, onde a margem é ditada pela eficiência, essa diferença é o que muitas vezes viabiliza o projeto.

15| GESTÃO DE CRISE: E SE O RET FOR INDEFERIDO?

O indeferimento do RET não significa perda definitiva do benefício.

Na maioria dos casos, o problema está ligado a pendências de certidões da empresa ou dos sócios. Regularizada a situação, é possível apresentar defesa e dar continuidade ao processo.

Importante: Se você recebeu valores enquanto o processo estava em análise e o RET for deferido, o benefício retroage à data do protocolo. Se for indeferido, será necessário tributar pelo Lucro Presumido e pagar as diferenças com juros. Por isso, a análise prévia da AIC é o que garante que você não comece a obra com um passivo oculto.



16| PONTOS DE ATENÇÃO E RISCOS MAIS COMUNS

Recebimentos antes do deferimento do RET, falhas no controle financeiro, uso incorreto de contratos e movimentações fora da conta da afetação estão entre os principais riscos.

O RET exige método, disciplina e acompanhamento técnico constante.



17| Conclusão

O Regime Especial de Tributação é uma decisão estratégica que impacta diretamente a segurança jurídica, a organização financeira e a credibilidade de uma incorporação imobiliária.

Quando bem estruturado, o RET simplifica a tributação, protege o patrimônio da obra e reduz riscos relevantes. Quando mal executado, pode gerar autuações e perdas financeiras significativas.

Na AIC Contadores, o RET é tratado como estratégia de gestão. Nosso papel é estruturar, acompanhar e sustentar o benefício ao longo de todo o ciclo do empreendimento, garantindo decisões claras, seguras e bem fundamentadas.



AIC CONTADORES

18| Conecte-se com a AIC Contadores

✉ **E-mail:** comercial@aiccontadores.com.br

☎ **Telefone:** (47) 3026-2701 | WhatsApp: [\(47\) 99921-4433](https://wa.me/5547999214433)

🔗 **Acesse todos os nossos canais:** linktr.ee/aic.contadores



Redes sociais:

Instagram | LinkedIn | Facebook





AIC CONTADORES