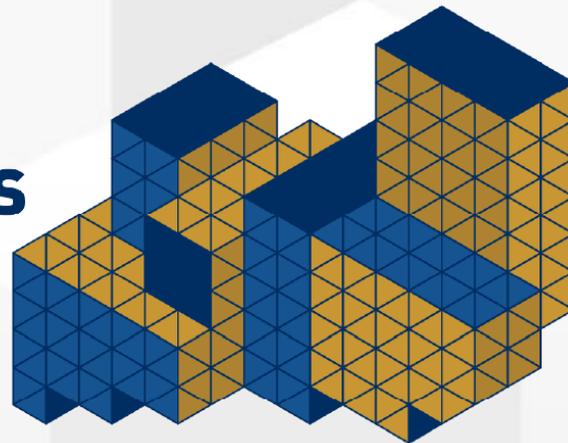


2023

FEIRA DE CONDOMÍNIOS & ENCONTRO DE SÍNDICOS



—
**O Impacto dos Tributos na
Administração Condominial**

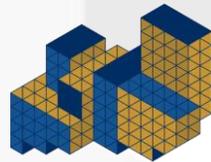
Realização:



26e27
OUTUBRO

Índice

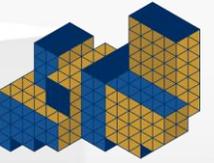
- 1 Sobre Claudio Affonso
- 2 Tributos presentes no dia a dia do Condomínio
- 3 Por trás dos Bastidores...
- 4 6 Dicas Importantes para os Síndicos
- 5 A Reforma Tributária
- 6 Considerações finais



Claudio Affonso

Graduado em Economia e Direito pela UGF, com especialização em Facilities Services (UCAM) e Controladoria e Finanças (UFF). Atua no mercado imobiliário há 20 anos. Desenvolveu a sua carreira na área financeira e de negócios, com destaque na elaboração de peças orçamentárias, gestão estratégica de negócios e liderança de equipes.

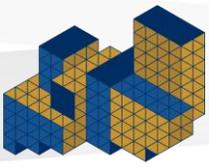




**Por que eu
preciso saber
sobre tributos?**



Tributos presentes no dia a dia do condomínio



Elementos do Tributo

Fato Gerador: Competência ou data de pagamento

Base de Cálculo: Sobre o que incide o tributo

Contribuinte: Quem está sujeito ao tributo

Alíquota: Percentual que será cobrado sobre a base de cálculo

Contribuições Obrigatórias

Impostos: Calculados a partir de uma porcentagem

Taxas: Valores fixos sobre serviços utilizados

Contribuições de melhoria: Destinados a um fim ou entidade específica



Alguns tributos do nosso dia a dia

- **ISS** – Imposto sobre Serviços

Município

- **ICMS** – Imposto Circ Merc e Serviços

Estado

- **INSS** – Inst Nac Seguridade Social

Previdência Social

- **PIS** – Programa de Integração Social

Desemprego e abono salarial

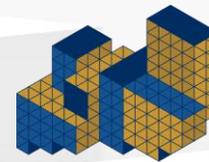
- **COFINS** – Contrib Fin Seguridade Social

Previdência Social

- **CSLL** – Contrib Soc S/ Lucro Líquido

Seguridade Social

ISS – INSS – PIS – COFINS – CSLL

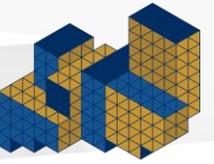


Fato Gerador	ISS: Emissão da NF *
	INSS: Emissão da NF
	PIS/COFINS/CSLL: Data do Pagamento
Base Cálculo	Valor total da Nota fiscal *
Contribuinte	Prestador de Serviços
Alíquotas	ISS: 2 a 5%
	INSS: 11%
	PIS: 0,65% COFINS: 3% CSLL: 1%



**Serviço de Portaria
Terceirizada**

Por trás dos bastidores...



Recepção

Análise



Retenção

Provisionamento

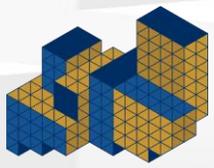


Transmissão

Recolhimento



O Papel da Administradora



Recepção/Análise

Recepção e análise do documento fiscal enviado pelo prestador de serviço, orientando e interagindo sempre que necessário

Documento Fiscal Válido

Fato Gerador

Tempo Hábil

Base de Cálculo

Contribuinte

Retenção/Provisionamento

São retidos os tributos e provisionado o recolhimento devido no ato do pagamento

Retenção do tributo de acordo com a base de cálculo e alíquota

Lançamento do crédito da provisão, para futura conciliação com o respectivo pagamento

Transmissão/Recolhimento

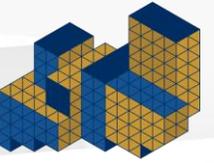
No devido prazo de cada declaração é efetivada a transmissão da informação para o órgão competente (EFD-Reinf, eSocial e DCTFWeb) e feito o pagamento do tributo no devido vencimento

Transmissão das informações obrigatórias através do sistema interno da administradora para os órgãos governamentais

Recolhimento (Débito) do tributo e conciliação junto à provisão (Crédito) anteriormente programada



6 Dicas importantes para os Síndicos



1- Documentos Fiscais Idôneos

Documento idôneo é aquele que venha revestido das formalidades legais ou das condições legais para que se possa valer.

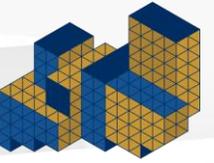
6 Dicas
importantes
para os
Síndicos



2 - Serviços de cessão de mão-de-obra ou empreitada

Ao contratar serviços mediante cessão de mão-de-obra ou empreitada, mesmo em regime de trabalho temporário, deverá reter 11% do valor bruto da nota fiscal e sempre solicitar o comprovante de recolhimento dos encargos sociais dos funcionários que prestaram o serviço, podendo a nota fiscal ser desmembrada em material e mão de obra*

6 Dicas importantes para os Síndicos



3 – ADI 02/2007

Exploração dos espaços físicos em Condomínios pagas por terceiros, devem ser declaradas como receitas recebidas pelos condôminos.

6 Dicas importantes para os Síndicos



4 – Prazo para informação à Receita Federal

Notas fiscais, faturas ou recibos emitidas pelos prestadores de serviços, deverão ser encaminhadas imediatamente para a sua Administradora, independente da data de vencimento, assim evitarão incorrer em multas pelo atraso da transmissão das informações (emissão NF)

6 Dicas importantes para os Síndicos



5- Autônomos = 11% + 20%

Além dos 11% já retidos do prestador de serviço autônomo, o Condomínio deverá recolher mais 20% de INSS sobre o valor do serviço, sempre respeitando o teto de contribuições do mês do autônomo

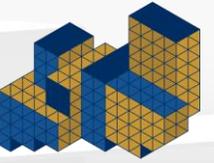
6 Dicas
importantes
para os
Síndicos



6 – Retenção de Impostos

O saldo credor da conta retenção de impostos é transitório e não deve ser computado como saldo disponível do condomínio.

6 Dicas
importantes
para os
Síndicos



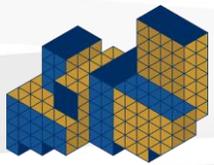
A Reforma Tributária



✓ O que é?

✓ O que muda?

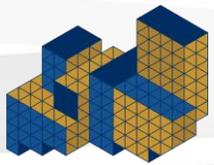
✓ Próximos passos ?



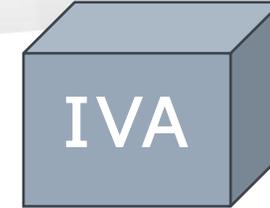
A Reforma Tributária (PEC 45/19)

✓ O que é?

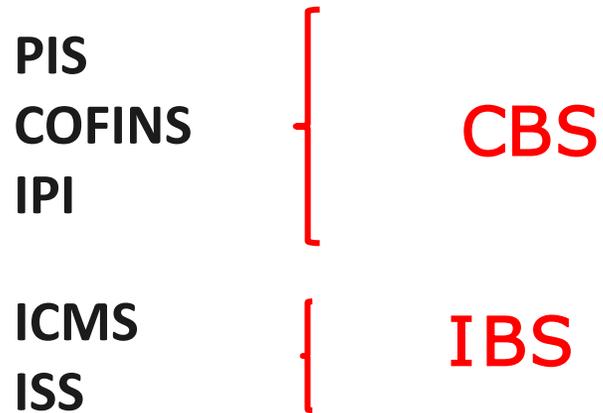
- ✓ Proposta de Emenda à Constituição - Aprovada na Câmara dos Deputados
- ✓ Altera a tributação sobre o consumo
- ✓ Sistema atual complexo e disfuncional: cumulativo em grande parte, baseado na tributação na origem e com múltiplas alíquotas
- ✓ Objetivo de simplificar, reduzir distorções e aumentar a transparência ao consumidor



A Reforma Tributária (PEC 45/19)

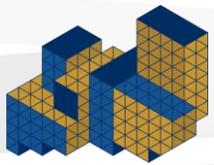


✓ O que muda?



- ✓ Substitui 5 Tributos existentes por 2 novos Tributos
- ✓ Não-cumulatividade plena, tributação no destino e adoção de 3 alíquotas: padrão, reduzida e zero
- ✓ Criação de 2 Fundos: um de desenvolvimento regional e outro de compensação de benefícios fiscais que serão extintos após a implementação da reforma
- ✓ Imposto Seletivo: Sobretaxa sobre produção, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente





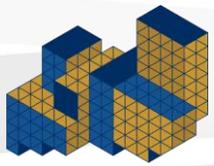
A Reforma Tributária (PEC 45/19)



✓ Próximos passos ?

- ✓ Ainda será discutida pelo Senado (*que poderá fazer alterações no texto*), necessitando da aprovação em 2 turnos por pelo menos 3/5 dos parlamentares (49 Senadores) para ser promulgada
- ✓ Depende de aprovação de Lei complementar que detalhe os novos tributos

A Reforma Tributária (PEC 45/19)



✓ Considerações Finais



Claudio Affonso

e-mail: claudio.affonso@protest.com.br

www.linkedin.com/in/claudio-affonso

OBRIGADO