



01

**EDIÇÃO
ATUALIZADA**

GESTÃO TRIBUTÁRIA EM CONDOMÍNIOS

Guia Prático da AABIC/SP

Atualizado com a Reforma Tributária
(EC 132/2023 e LC 214/2025).

DESDE 1978 ATUANDO
COM PROPRIEDADE NO
MERCADO IMOBILIÁRIO

www.aabic.org.br

AABIC
desde 1978
Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo



AABIC Orienta é um informativo periódico da AABIC - Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, destinado aos associados e ao mercado de administração condominial e imobiliário. A impressão será feita para fins de divulgação definidos pela Diretoria e, mediante reembolso de custos, por solicitação das associadas para distribuição a seus clientes.

Edição 1 - GESTÃO TRIBUTÁRIA EM CONDOMÍNIOS

Guia Prático da AABIC/SP – Atualizado com a Reforma Tributária (EC 132/2023 e LC 214/2025).

Texto: Ivana Miranda | Contábil Dinâmica

AABIC 2026 © Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução total ou parcial desta publicação para fins comerciais.

CAPÍTULO 1

APRESENTAÇÃO

CAPÍTULO 2

ESTRUTURA JURÍDICA E TRIBUTÁRIA DOS CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO 3

TRIBUTOS - CONCEITOS ESSENCIAIS

CAPÍTULO 4

O CONDOMÍNIO ENQUANTO GERADOR DE RECEITAS

CAPÍTULO 5

O CONDOMÍNIO ENQUANTO EMPREGADOR

CAPÍTULO 6

O CONDOMÍNIO ENQUANTO TOMADOR DE SERVIÇOS

CAPÍTULO 7

OPTANTE OU NÃO PELO REGIME REGULAR DO CBS E IBS

CAPÍTULO 8

FORMA DE RETENÇÃO DE CADA TRIBUTO APLICÁVEL AO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO 9

RECOLHIMENTO DOS TRIBUTOS

CAPÍTULO 10

O SÍNDICO

CAPÍTULO 11

RETENÇÕES TRIBUTÁRIAS & REFORMA TRIBUTÁRIA

CAPÍTULO 12

BOAS PRÁTICAS EM GESTÃO TRIBUTÁRIA CONDOMINIAL

ANEXOS

CAPÍTULO 1

APRESENTAÇÃO

A administração de um condomínio vai muito além da gestão operacional e da manutenção das áreas comuns.

A dimensão **tributária** e **fiscal** tornou-se um dos aspectos mais relevantes da gestão condominial moderna, exigindo atenção contínua às normas legais, prazos e obrigações acessórias.

Embora o condomínio não possua personalidade jurídica plena, ele é tratado pela legislação como equiparado à pessoa jurídica para fins fiscais e previdenciários, nos termos da Lei nº 4.591/1964 e do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

Na prática, isso significa que o condomínio:

- possui CNPJ;
- cumpre obrigações fiscais e trabalhistas;
- pode ser responsabilizado por retenções e recolhimentos tributários.

Nesse contexto, o síndico e a administradora assumem papel essencial, sendo responsáveis por garantir a conformidade fiscal e evitar riscos como multas, autuações e passivos tributários.



1.1 POR QUE FALAR DE GESTÃO TRIBUTÁRIA CONDOMINIAL?

Durante muito tempo, a gestão condominial foi associada apenas a questões administrativas e operacionais. Entretanto, as exigências legais se tornaram mais rigorosas, e a digitalização dos sistemas fiscais (como eSocial, EFD-Reinf, DCTFWeb e FGTS Digital) aumentou a necessidade de profissionalização da gestão tributária e o nível de controle da Receita Federal.

UM CONDOMÍNIO, HOJE, PRECISA LIDAR COM:

- Retenção e recolhimento de tributos sobre serviços contratados;
- Obrigações trabalhistas e fiscais sobre a folha de pagamento;
- Recebimento de notas fiscais eletrônicas (NFS-e);
- Apuração e envio de informações aos órgãos fiscais;
- Cumprimento rigoroso de prazos legais.



ATENÇÃO:

Erros operacionais simples podem gerar:

- multas automáticas
- bloqueio de certidões
- passivos tributários

1.2 A REFORMA TRIBUTÁRIA E O NOVO CENÁRIO

A Reforma Tributária, por meio da Lei Complementar nº 214/2025, trouxe um novo modelo de tributação sobre o consumo no Brasil.

O QUE MUDA?

Saem:

- PIS, COFINS, ISS e ICMS

Entram:

- CBS (federal) e IBS (estadual/municipal)

Além disso, foi criado o Imposto Seletivo (IS), aplicado a produtos e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente.

PERÍODO DE TRANSIÇÃO: 2026 a 2033

IMPACTOS PARA CONDOMÍNIOS

Mesmo não sendo contribuinte direto na maioria dos casos, o condomínio será impactado em:

- retenções de serviços
- custos dos prestadores
- validação de notas fiscais
- novas regras de incidência

1.3 OBJETIVO DESTE GUIA

Este material foi elaborado para:

- Explicar, de forma clara e objetiva, as obrigações fiscais e tributárias dos condomínios;
- Detalhar os principais tributos e retenções aplicáveis;
- Apresentar os impactos práticos da Reforma Tributária;
- Servir como instrumento de consulta e atualização para síndicos, administradoras e demais profissionais da área condominial



NA PRÁTICA:

Uma boa gestão tributária condominial **começa com organização e prevenção.**

Documentos fiscais, contratos, notas e comprovantes **devem ser mantidos arquivados e revisados periodicamente**, garantindo que cada obrigação legal seja cumprida dentro do prazo.



CAPÍTULO 2

ESTRUTURA JURÍDICA E TRIBUTÁRIA DOS CONDOMÍNIOS

2.1 O QUE É O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício é uma forma específica de propriedade prevista na legislação brasileira, em que coexistem partes exclusivas (as unidades autônomas, como apartamentos ou salas comerciais) e partes comuns (áreas compartilhadas entre os condôminos, como hall, garagem, elevadores e fachadas).

Sua base legal está na Lei nº 4.591/1964 e no Código Civil (Lei nº 10.406/2002), artigos 1.331 a 1.358.

Essas normas estabelecem os direitos, deveres e limites da convivência entre coproprietários, além das regras de administração e responsabilidade civil.

2.2 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO

O condomínio não é uma pessoa jurídica tradicional, mas a legislação o equipara a uma entidade com obrigações próprias.

Segundo o artigo 9º, inciso VII, da Lei nº 4.591/1964, ele deve possuir CNPJ próprio, emitido pela Receita Federal, e cumprir obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas quando atua como empregador ou tomador de serviços.

PORTANTO, PARA FINS PRÁTICOS, O CONDOMÍNIO:

Não possui personalidade jurídica plena (como uma empresa);

Mas é equiparado à pessoa jurídica para efeitos tributários e previdenciários;

E deve seguir as mesmas normas aplicáveis a outras entidades empregadoras.

2.3 ESTRUTURA DE ADMINISTRAÇÃO

A administração condominial é composta pelos seguintes órgãos:

CARGO	FUNÇÃO	BASE LEGAL
 SÍNDICO	Representa legalmente o condomínio, responde civil e criminalmente pelos atos de gestão, e é o responsável direto pelas obrigações fiscais.	Art. 1.347 a 1.348 do Código Civil
 CONSELHO FISCAL OU CONSULTIVO	Fiscaliza contas, presta apoio e emite parecer sobre a gestão financeira.	Art. 1.356 do Código Civil
 ASSEMBLEIA GERAL	Instância máxima de deliberação (desde que não contrarie a legislação). Aprova contas, orçamento e autoriza obras.	Art. 1.350 e seguintes do Código Civil
 ADMINISTRADORA	Atua como prestadora de serviços, auxiliando o síndico na execução das obrigações administrativas e fiscais.	Contrato de prestação de serviços

NA PRÁTICA:

Mesmo que o condomínio contrate uma administradora, **a responsabilidade legal continua sendo do síndico.**

A administradora auxilia na execução das tarefas, **mas o síndico responde solidariamente** perante a Receita Federal e os órgãos fiscalizadores.



2.4 OBRIGAÇÕES LEGAIS E FISCAIS

O condomínio deve cumprir obrigações principais (pagamento de tributos) e acessórias (entrega de informações e declarações).

OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS:

- Pagamento de tributos diretos
- Retenção e recolhimento de tributos sobre serviços contratados (INSS, ISS, CSRF)

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS:

- Envio de informações via eSocial e EFD-Reinf;
- Entrega da DCTFWeb, com o resumo de tributos devidos;
- Cumprimento de prazos de pagamento do FGTS Digital;
- Manutenção de livros, documentos e comprovantes fiscais arquivados por no mínimo 5 anos.
- Elaboração dos informes de rendimentos dos condôminos.

2.5 EQUIPARAÇÃO TRIBUTÁRIA E RESPONSABILIDADE

A Receita Federal considera o condomínio "equiparado à pessoa jurídica" nos termos do artigo 15 da Instrução Normativa RFB nº 1.863/2018, e, portanto, sujeito às seguintes responsabilidades:

O condomínio passa a ter tratamento semelhante ao de empresa nas situações:

1. Geração de Receitas

- Aluguel de áreas comuns
- Publicidade
- Exploração de estacionamento

2. Contratação de serviços com retenções responsável por:

- INSS (cessão de mão de obra/empreitada)
- ISS (retenção municipal)
- PIS / COFINS / CSLL

Aqui ele é responsável tributário, não contribuinte direto.

3. Novo Cenário – Reforma Tributária (IBS/CBS)

Com a Lei Complementar nº 214/2025, muda o jogo:

Condomínio:

- não é contribuinte por padrão

Porém: pode virar contribuinte. Se o condomínio:

- OPTAR pelo regime regular
- Gerar receitas tributáveis em percentual maior que 20% do total da arrecadação
- Haverá incidência sobre essas receitas

2.6 RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL DO SÍNDICO

O síndico é o representante legal do condomínio perante terceiros e órgãos públicos.

Ele pode ser responsabilizado civil, administrativa e criminalmente por omissão, fraude, negligência ou descumprimento de obrigações fiscais.



ATENÇÃO:

A negligência na entrega de declarações fiscais ou no recolhimento de tributos pode gerar multas pessoais ao síndico, e em casos graves, responsabilidade penal (art. 168-A do Código Penal – apropriação indébita previdenciária).

RESUMO:

O condomínio, embora não seja pessoa jurídica, **possui obrigações fiscais próprias.**

Síndico e administradora **devem atuar com rigor técnico e manter registros completos**, pois a fiscalização é cada vez mais digital e integrada.





CAPÍTULO 3

TRIBUTOS – CONCEITOS ESSENCIAIS

A gestão tributária exige que o síndico e a administradora compreendam a estrutura básica do sistema tributário brasileiro.

Antes de falar em retenções e recolhimentos, é essencial entender o que é um tributo, quais são seus tipos, e em que momentos o condomínio está sujeito a eles.

3.1 CONCEITO DE TRIBUTO

O Código Tributário Nacional (CTN), em seu artigo 3º, define tributo como:

“TODA PRESTAÇÃO PECUNIÁRIA COMPULSÓRIA, EM MOEDA OU CUJO VALOR NELA SE POSSA EXPRESSAR, QUE NÃO CONSTITUA SANÇÃO DE ATO ILÍCITO, INSTITUÍDA EM LEI E COBRADA MEDIANTE ATIVIDADE ADMINISTRATIVA PLENAMENTE VINCULADA.”

Em outras palavras, tributo é todo valor que o Estado cobra legalmente para financiar serviços públicos e políticas sociais.

No caso dos condomínios, ele contribui de forma direta quanto aos vínculos trabalhistas, indireta enquanto tomador de serviços e como intermediador nos casos de geração de receitas, posto que a responsabilidade tributária é atribuída ao condômino.

3.2 TIPOS DE TRIBUTOS

O tributo é um gênero que engloba diferentes espécies, cada uma com finalidade e destinação específicas:

ESPÉCIE	CARACTERÍSTICAS	EXEMPLOS
IMPOSTOS	Não têm destinação específica. São cobrados para sustentar as atividades gerais do Estado.	IR, ISS, IPTU
COTAS	São cobradas como contrapartida pela utilização de serviços públicos específicos.	Taxa de coleta de lixo, taxa de fiscalização
CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA	Aplicadas quando o contribuinte é beneficiado por obras públicas.	Valorização de imóveis por obras municipais
EMPRÉSTIMOS COMPULSÓRIOS	Cobrados em situações excepcionais, como calamidades ou guerra.	Não se aplicam a condomínios
CONTRIBUIÇÕES ESPECIAIS	Têm destinação específica, normalmente social ou corporativa.	INSS, FGTS, PIS, COFINS, CSLL

3.3 DIFERENÇA ENTRE TRIBUTO E IMPOSTO

O termo “imposto” é apenas uma espécie dentro do gênero tributo. Todo imposto é um tributo, mas nem todo tributo é um imposto.

A distinção é importante, pois o condomínio não paga impostos diretos como uma empresa tradicional, mas está sujeito a obrigações tributárias decorrentes de suas relações trabalhistas e contratuais.

NA PRÁTICA:

Quando o condomínio contrata um prestador de serviços de limpeza, ele não está pagando imposto sobre o serviço – mas pode ter de reter tributos que incidem sobre o prestador, como INSS, CSRF (PIS, COFINS e CSLL) ou ISS, conforme a legislação vigente.



3.4 TRIBUTOS FISCAIS E PARAFISCAIS

Outra distinção importante é entre tributos fiscais e parafiscais:

- Tributos fiscais: visam arrecadar recursos para o Estado (ex.: ISS, IR, IPTU).
- Tributos parafiscais: são cobrados por entidades com função social, como o Sistema "S" (SESC, SENAI, SENAC, SEBRAE).

Nos condomínios, os tributos parafiscais se manifestam nas contribuições sociais e previdenciárias, como o INSS e o FGTS.

3.5 RELAÇÃO JURÍDICA / OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

Numa relação jurídica, ambas as partes estão sujeitas a direitos e obrigações, sendo que essa relação leva à composição de uma obrigação: obrigação tributária. Esta relação jurídica é composta por:

ELEMENTO	DESCRIÇÃO
SUJEITO ATIVO	É o lado credor (Governo Federal, Estadual e Municipal);
SUJEITO PASSIVO	É o lado devedor (contribuintes e responsáveis tributários);
OBJETO	Obrigação Tributária.

3.6 REGRA MATRIZ DE INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA (RMIT)

Ela visa disciplinar a relação jurídico-tributária entre o Fisco e o Contribuinte. O legislador prevê um determinado fato social como hipótese de incidência tributária e, uma vez ocorrido o referido fato previsto no suposto da norma, surge a relação jurídica entre sujeito ativo e sujeito passivo. Esta regra apresenta os seguintes elementos:

Fato Gerador: representa um fato ou conjunto de fatos a que o legislador vincula o nascimento da obrigação jurídica de pagar um tributo determinado.

Contribuinte: pessoa física ou jurídica obrigada ao pagamento do tributo.

Responsável Tributário: pessoa que mantém relação com o contribuinte e na qualidade de contratante torna-se obrigado a efetuar a retenção dos tributos.

Domicílio Fiscal: endereço do contribuinte para fins de cobrança e recolhimento dos tributos.

Base de Cálculo: montante sobre o qual se aplica a alíquota para determinar o valor do tributo devido.

Alíquota: percentual que será aplicado sobre a base de cálculo para apurar o valor de determinado tributo.

3.7 TIPOS DE OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

De acordo com o art. 113 do CTN, existem dois tipos de obrigação tributária, a principal e a acessória.

Será **PRINCIPAL** a obrigação que tiver por objeto o pagamento, seja de tributo ou penalidade. Justamente por envolver pagamento, essa obrigação sempre decorrerá de lei em sentido estrito (princípio da legalidade).

Exemplo: INSS / FGTS / IRRF / PIS / COFINS / PASEP / ISS / CONTRIBUIÇÃO SINDICAL.

Será **ACESSÓRIA** a obrigação que tiver por objeto FAZER, NÃO FAZER ou TOLERAR, exemplo: escriturar livros, não receber mercadoria desacompanhada dos documentos fiscais e tolerar a fiscalização. Tal modalidade de obrigação decorre da legislação tributária, que tem por objetivo a prestação de informações.

Exemplo: RAIS / E-SOCIAL / EFD REINF / DCTF / DCTFWEB / DET.



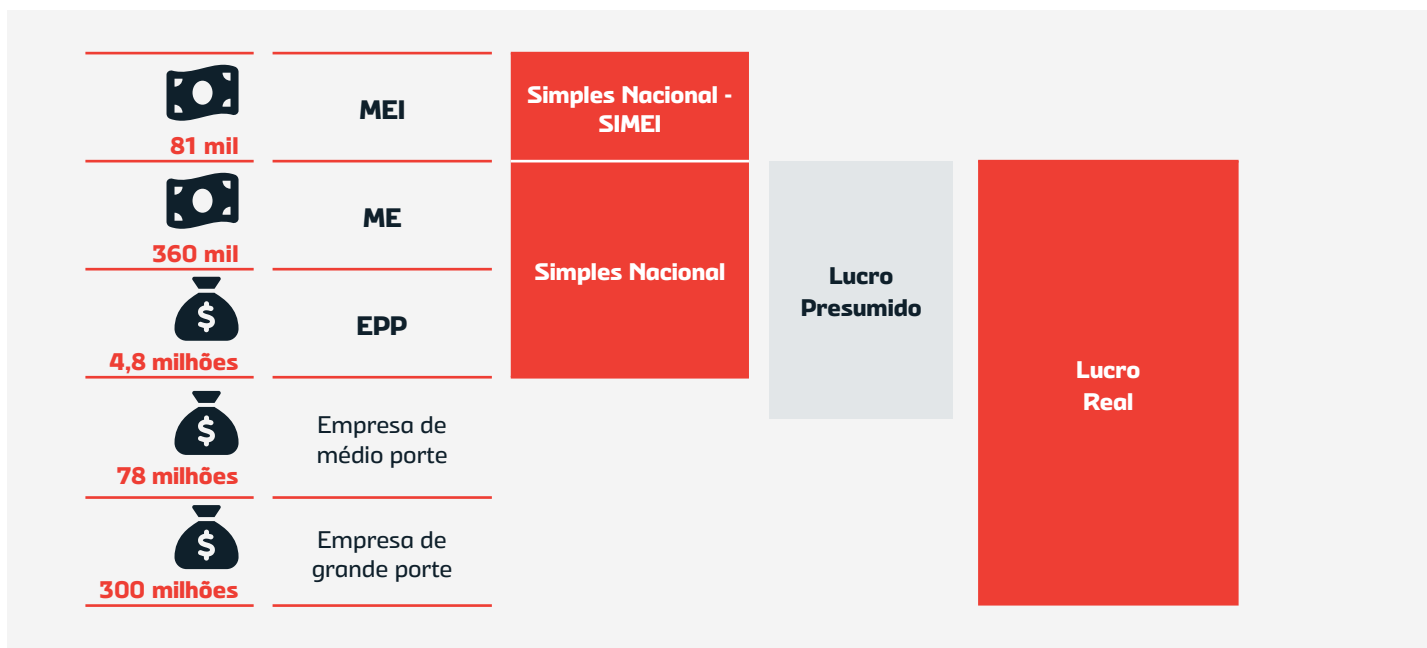
ATENÇÃO:

O descumprimento de uma obrigação acessória (como não enviar o eSocial) gera uma obrigação principal – ou seja, multa.

3.8 TIPOS DE EMPRESAS / CLASSIFICAÇÃO / ENQUADRAMENTO TRIBUTÁRIO

Várias são as classificações das empresas: quanto a natureza jurídica, porte, regime fiscal, entre outras.

Abaixo vemos o enquadramento quanto ao porte e quanto a forma de tributação. Por que isso é importante? Porque é necessário entender a definição posto que o porte não influencia nas retenções, mas o enquadramento tributário sim.



Observar que uma ME ou EPP não está necessariamente enquadrada no SIMPLES NACIONAL. Portanto, é necessário averiguar o enquadramento tributário para analisar as retenções.

O enquadramento tributário da empresa prestadora de serviços, (Lei Complementar nº 123/2006, Lucro Presumido ou Lucro Real) **impacta diretamente a aplicação das retenções na fonte**, influenciando:

- a existência ou dispensa de retenções;
- os tributos aplicáveis (IRRF, PIS, COFINS, CSLL, INSS, ISS);
- as alíquotas incidentes;

Além do regime tributário, devem ser analisados:

- a natureza do serviço prestado;
- o tipo de tomador;
- a legislação municipal aplicável (ISS).

3.9 ONDE O CONDOMÍNIO SE ENCAIXA?

Apesar de um condomínio não se caracterizar como pessoa jurídica, perante a Receita Federal, no âmbito trabalhista, previdenciário, tributário e fiscal, ele é considerado "equiparado", levando-o a ter obrigações tributárias. Lembrando que o síndico é o responsável perante a Receita Federal, sendo obrigatória a manutenção de dados corretos e atualizados junto ao órgão.

3.10 O CONDOMÍNIO DEVE SE PREOCUPAR COM QUATRO SITUAÇÕES TRIBUTÁRIAS ESPECÍFICAS:

- 1. Enquanto gerador de receitas;**
- 2. Enquanto empregador;**
- 3. Enquanto tomador de serviços;**
- 4. Opção ou não pelo regime regular do CBS/IBS.**

O condomínio deve se preocupar principalmente quando:

- deixa de ser apenas rateio e passa a gerar receita própria
- assume papel de responsável tributário (retenções)
- possui empregados
- precisa tomar decisões estratégicas com impacto fiscal (IBS/CBS)



CAPÍTULO 4

O CONDOMÍNIO ENQUANTO GERADOR DE RECEITAS

Embora o condomínio não tenha fins lucrativos, ele pode gerar receitas eventuais a partir do uso de suas áreas comuns ou da aplicação de seus recursos.

Essas receitas têm natureza tributável, e sua correta destinação deve ser acompanhada de atenção contábil e transparência junto aos condôminos.

4.1 QUANDO O CONDOMÍNIO SE TORNA GERADOR DE RECEITA

O condomínio gera receita quando cede ou aluga suas áreas comuns a terceiros, obtendo remuneração. Exemplos típicos:

- Locação do topo do edifício para antenas de telefonia;
- Instalação de painéis publicitários;
- Cessão de espaços para máquinas automáticas (vending machines, caixas eletrônicos);
- Uso temporário de áreas comuns para feiras, eventos ou filmagens;
- Rendimento de aplicações financeiras do fundo de reserva.

Essas receitas, mesmo que revertidas em benefício coletivo, devem ser declaradas e tributadas conforme a legislação do Imposto de Renda.

4.2 BASE LEGAL DA TRIBUTAÇÃO

A Lei nº 12.973/2014 (art. 3º) e o Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2/2007 estabelecem que os rendimentos obtidos por condomínios edilícios são considerados auferidos pelos condôminos, proporcionalmente à fração ideal de cada unidade.

Assim:

- O condomínio atua apenas como intermediário;
- Cada condômino é o contribuinte efetivo perante o Fisco;
- O síndico deve informar individualmente os valores recebidos e a parcela correspondente de cada condômino.

4.3 ISENÇÃO PARCIAL PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

A legislação prevê isenção anual de até R\$ 24.000,00 para condomínios residenciais – valor que deve ser dividido entre as unidades, conforme a fração ideal.

O que exceder esse limite é considerado rendimento tributável e deve ser declarado no IRPF dos condôminos.

Exemplo prático: O condomínio residencial arrecadou R\$ 54.000,00 com o aluguel do topo do prédio para uma operadora de telefonia.

CÁLCULO	VALOR
RECEITA ANUAL TOTAL	R\$ 54.000,00
PARCELA ISENTA	R\$ 24.000,00
PARCELA TRIBUTÁVEL	R\$ 30.000,00

Se o prédio tiver 32 unidades, cada condômino deverá informar o recebimento destes valores na declaração IRPF:

- R\$ 750,00 como rendimento isento;
- R\$ 937,50 como rendimento tributável.

Mesmo que o valor não seja distribuído, mas usado para abater despesas, ele é considerado rendimento auferido, pois beneficiou o condômino economicamente.

4.4 TIPOS DE RECEITAS CONDOMINIAIS E SEUS REFLEXOS

TIPO DE RECEITA	NATUREZA	TRIBUTAÇÃO
COTAS CONDOMINIAIS	Rateio de despesas	Não é receita – não há tributação
MULTAS POR INFRAÇÃO	Penalidade interna	Tributável
ALUGUEL DE ÁREAS COMUNS	Receita de locação	Tributável
PUBLICIDADE E PATROCÍNIOS	Receita de serviço	Tributável
RENDIMENTOS DE APLICAÇÃO FINANCEIRA	Receita de investimento	Tributável

Fonte: perguntas e respostas da Receita Federal

LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM IMÓVEIS, INCLUSIVE CONDOMÍNIOS

204 — Como deve ser tributada a quantia recebida por locação de espaço físico em imóveis ou condomínios edilícios?

As quantias recebidas por pessoa física pela locação de espaço físico sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) se recebidas de pessoa física ou de fonte no exterior, ou à retenção na fonte se pagas por pessoa jurídica, e ao ajuste na Declaração de Ajuste Anual.

Ressalte-se que, diante da inexistência de personalidade jurídica do condomínio edilício, as receitas de locação por este auferidas, na realidade, constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, devendo ser tributados por cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído, na forma explicada no primeiro parágrafo. Ainda que os condôminos não tenham recebido os pagamentos em espécie, são eles os beneficiários dessa quantia, observando-se isso, por exemplo, quando o valor recebido se incorpora ao fundo para o qual contribuem, ou quando diminui o montante do condomínio cobrado, ou, ainda, quando utilizado para qualquer outro fim.

Desde 14 de maio de 2014, são isentos do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas os rendimentos recebidos pelos condomínios residenciais constituídos nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observado o limite de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário, e desde que sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias, estejam previstos e autorizados na convenção condominial, não sejam distribuídos aos condôminos e decorram:

- 1 - de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio;
- 2 - de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na convenção condominial; ou
- 3 - de alienação de ativos detidos pelo condomínio.

4.5 RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

O síndico deve garantir que:

- Toda receita extraordinária seja aprovada em assembleia;
- O uso dos valores seja devidamente documentado e registrado;
- Os condôminos recebam informe de rendimentos anual, contendo valores isentos e tributáveis;
- O condomínio mantenha registros financeiros e fiscais atualizados.

Base legal: A Receita Federal determina a obrigatoriedade de informação anual dos rendimentos, conforme o Ato Declaratório SRF nº 2/2007 e o RIR/2018 (Decreto nº 9.580/2018).

4.6 DIFERENÇA ENTRE RECEITA E RATEIO

A cota condominial mensal não é receita, mas sim um rateio das despesas comuns, o que a afasta da incidência de tributos.

Já a locação de espaço ou aplicação financeira representa ingresso novo de recursos, caracterizando-se como receita.

NA PRÁTICA:

As cotas condominiais são "vaquinhas" mensais **entre os condôminos – não geram renda nova.**

Já o aluguel de um espaço, **sim: há ganho patrimonial, portanto, existe obrigação tributária.**



RESUMO:

O condomínio pode gerar receitas, **mas deve tratá-las com responsabilidade fiscal.**

Todo valor recebido referente a multas por infração – aluguel, publicidade ou rendimento financeiro – **é tributável, mesmo que revertido ao próprio condomínio.**

A transparência com os condôminos e o correto cumprimento das obrigações evitam riscos de autuação e multas.





CAPÍTULO 5

O CONDOMÍNIO ENQUANTO EMPREGADOR

A figura do condomínio como empregador é uma das principais fontes de obrigações fiscais e trabalhistas na administração condominial.

Mesmo sem possuir personalidade jurídica tradicional, o condomínio assume responsabilidades idênticas às de uma empresa quando mantém empregados sob seu vínculo.

5.1 A RELAÇÃO DE EMPREGO NO CONDOMÍNIO

O condomínio é considerado empregador nos termos do artigo 2º da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), pois dirige e remunera trabalhadores que lhe prestam serviços permanentes.

São exemplos típicos de empregados condominiais:

- Zeladores e porteiros;
- Faxineiros e auxiliares de limpeza;
- Jardineiros e piscineiros;
- Vigias e funcionários de manutenção;
- Auxiliares administrativos.

O vínculo empregatício gera obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais, todas de cumprimento obrigatório, independentemente do porte do condomínio.

5.2 OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS BÁSICAS

O condomínio empregador deve garantir aos seus funcionários:

DIREITO	BASE LEGAL	OBSERVAÇÃO
REGISTRO EM CARTEIRA	CLT, art. 29	Obrigatório antes do início do trabalho
SALÁRIO MÍNIMO OU PISO DA CATEGORIA	Constituição Federal, art. 7º	Convenções coletivas podem fixar valores superiores
JORNADA DE TRABALHO E CONTROLE DE PONTO	CLT, art. 58	Preferencialmente com registro eletrônico
FÉRIAS + 1/3 CONSTITUCIONAL	CLT, art. 129 e 142	Período aquisitivo de 12 meses
13º SALÁRIO	Lei nº 4.090/62	Pagamento em duas parcelas
FGTS	Lei nº 8.036/90	Depósito mensal de 8%
INSS PATRONAL	Lei nº 8.212/91	Contribuição de 20% sobre a folha
VALE-TRANSPORTE E BENEFÍCIOS	Lei nº 7.418/85	Facultativo para vale-refeição e alimentação

5.3 OBRIGAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E FISCAIS

Além das obrigações trabalhistas, o condomínio deve recolher tributos e contribuições incidentes sobre a folha:

ENCARGO	BASE LEGAL	PERCENTUAL / OBSERVAÇÃO
INSS PATRONAL	Lei nº 8.212/91	20% sobre a folha de pagamento
RAT (RISCO AMBIENTAL DO TRABALHO)	Decreto nº 3.048/99	1%, 2% ou 3% conforme o risco da atividade
TERCEIROS (SISTEMA “S”)	Lei nº 8.315/91	Aproximadamente 4,5%
FGTS	Lei nº 8.036/90	8% do salário bruto
CONTRIBUIÇÃO AO PIS SOBRE FOLHA	MP nº 2.158-35/2001	1% do total da folha

Esses encargos devem ser apurados e pagos mensalmente, com informações prestadas via eSocial e DCTFWeb, sistemas integrados da Receita Federal.

5.4 eSOCIAL, EFD-REINF E DCTFWEB

Desde 2018, o Governo Federal implantou o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas – eSocial, tornando-o obrigatório para condomínios.

eSocial

Registra todas as informações sobre vínculos trabalhistas, folha de pagamento, admissões, férias e desligamentos.

EFD-Reinf

Complementa o eSocial, registrando informações sobre retenções e serviços contratados de terceiros.

DCTFWeb

Consolida as informações e gera o DARF único de recolhimento dos tributos devidos (INSS, RAT, terceiros).

NA PRÁTICA:

O condomínio deve enviar: **folha de pagamento via eSocial; serviços de terceiros via EFD-Reinf; e resumo e pagamento via DCTFWeb.**

A omissão de qualquer módulo **bloqueia a emissão de certidões e pode gerar multas automáticas.**



5.5 FGTS DIGITAL

Implantado em 2024, o FGTS Digital modernizou a forma de recolhimento das contribuições ao fundo.

Agora, o sistema cruza automaticamente os dados do eSocial e permite o pagamento via Pix.

MUDANÇA	ANTES	AGORA (FGTS DIGITAL)
ENVIO DAS INFORMAÇÕES	SEFIP (manual)	Automático via eSocial
GUIA DE PAGAMENTO	GRF/GRRF	Guia Pix gerada no portal FGTS Digital
PRAZO DE PAGAMENTO	Até o dia 7 do mês seguinte	Até o dia 20 do mês seguinte
CONSULTA E EXTRATO	Caixa Econômica Federal	Portal gov.br (conta vinculada ao CNPJ do condomínio)

ATENÇÃO:

Mesmo condomínios com poucos funcionários devem utilizar o FGTS Digital. O sistema substitui definitivamente a GFIP, integrando todas as informações trabalhistas.

5.6 CERTIDÕES E REGULARIDADE FISCAL

Manter o condomínio regular exige atenção às certidões negativas, que comprovam conformidade perante os órgãos públicos.

CERTIDÃO	EMISSOR	VALIDADE	UTILIDADE
CND PREVIDENCIÁRIA	Receita Federal	180 dias	Prova de regularidade junto ao INSS
FGTS REGULARIDADE	Caixa Econômica	30 dias	Exigida em fiscalizações e contratações
CND TRABALHISTA	TST	180 dias	Exigida em processos e contratações públicas
CERTIDÃO MUNICIPAL (ISS)	Prefeitura	90 dias	Exigida em licitações e obras

A administradora deve controlar os vencimentos dessas certidões e solicitar a renovação antes da expiração, evitando bloqueios em pagamentos ou fiscalizações.

RESUMO:

O condomínio é equiparado a um empregador e deve cumprir as mesmas obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer empresa.

O uso correto do eSocial, EFD-Reinf, DCTFWeb e FGTS Digital **garante transparência, segurança jurídica e redução de riscos fiscais.**





CAPÍTULO 6

O CONDOMÍNIO ENQUANTO TOMADOR DE SERVIÇOS

Com previsão no Código Tributário Nacional, a retenção tributária é uma técnica de arrecadação que facilita sobremaneira a fiscalização dos tributos. Por meio dessa técnica, transfere-se à terceira pessoa, legalmente, e de modo expresso, o dever de arrecadar, antecipadamente, o tributo devido pelo contribuinte.

6.1 RESUMO DE TRIBUTOS SUJEITOS À RETENÇÃO:

INSS

- Lei Federal nº 8.212/91 (principalmente art. 31) - Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências;
- Instrução Normativa RFB nº 2110/2022 Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB);
- Soluções de Consultas da Receita Federal;
- Lei Complementar Federal nº 123/06. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte (SIMPLES Nacional).

CSRF (PIS, COFINS, CSLL)

- Lei Federal nº 10.833/03 - Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências.

**ISS (IMPOSTO SOBRE
SERVIÇOS DE QUAL-
QUER NATUREZA)**

- Lei Complementar Federal nº 116/03
- Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências;
- Códigos Tributários Municipais;
- Lei Complementar Federal nº 123/06 - Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte (SIMPLES Nacional).

IR

- ATO DECLARATÓRIO NORMATIVO CST Nº 29, DE 25 DE JUNHO DE 1986 (Publicado(a) no DOU de 27/06/1986, seção, página 0) - COSIT 17-2007

É necessário acompanhar a legislação e observar as alterações. Ficar atento quanto ao cumprimento das obrigações tributárias que são inseridas com frequência. Ex: eSocial, o REINF.





CAPÍTULO 7

OPTANTE OU NÃO PELO REGIME REGULAR DO CBS E IBS

FUNDAMENTO TÉCNICO DA LÓGICA

A Lei Complementar nº 214/2025 trabalha com dois conceitos:

1. Não incidência sobre rateio (cotas condominiais)
2. Incidência sobre operações econômicas (receitas externas)

E PERMITE:

opção para entrar no regime completo (com crédito e débito)

7.1 INTRODUÇÃO

A Lei Complementar nº 214/2025 introduziu um novo modelo de tributação sobre o consumo no Brasil, instituindo o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

Dentro desse novo cenário, os condomínios edilícios, tradicionalmente não considerados contribuintes de tributos sobre o consumo, passam a ocupar uma posição jurídica mais sensível, especialmente diante da possibilidade de opção pelo regime regular de apuração.

A decisão de optar ou não por esse regime possui impactos diretos na carga tributária, no fluxo financeiro e no nível de risco fiscal do condomínio, exigindo análise técnica criteriosa.

7.2 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO E REGIME PADRÃO

Nos termos do Código Civil (arts. 1.331 a 1.358), o condomínio edilício:

- não possui natureza empresarial;
- não aufera lucro;
- atua como ente de gestão e rateio de despesas comuns.

Nesse contexto, a Lei Complementar nº 214/2025 estabelece que, como regra geral: o condomínio não é contribuinte de IBS e CBS, desde que suas receitas estejam limitadas às contribuições condominiais.

Ou seja, valores recebidos a título de rateio entre condôminos não configuram fato gerador tributável, por não representarem operação de consumo.

7.3 RECEITAS NÃO CONDOMINIAIS E INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA SUPERIORES A 20% DO TOTAL

A legislação, contudo, diferencia as chamadas receitas não condominiais, tais como:

- locação de áreas comuns;
- cessão de espaços para terceiros;
- exploração econômica de ativos comuns.

Nesses casos, há caracterização de atividade econômica, surgindo a incidência de IBS/CBS, ainda que o condomínio não seja optante pelo regime regular.

7.4 OPÇÃO PELO REGIME REGULAR DE IBS/CBS

A Lei Complementar nº 214/2025 prevê que o condomínio pode optar pelo regime regular de apuração, hipótese em que:

- passa a ser tratado como contribuinte pleno de IBS e CBS;
- sujeita-se à incidência sobre todas as receitas, inclusive:
 - cotas condominiais;
 - receitas acessórias;
- adquire o direito à apropriação de créditos sobre insumos.

Essa opção altera substancialmente a natureza tributária do condomínio, aproximando-o de uma estrutura empresarial sob a ótica fiscal.

IBS/CBS – CONDOMÍNIO EDILÍCIO - REGRA GERAL

Condomínio NÃO é contribuinte de IBS/CBS.

Cotas condominiais (rateio) NÃO são tributadas.

SITUAÇÃO 1 – CONDOMÍNIO “NORMAL”

- Apenas cotas condominiais

☒ **NÃO paga IBS/CBS**

SITUAÇÃO 2 – RECEITAS EXTERNAS ATÉ 20%

- Aluguéis, cessões ou receitas eventuais
- Até 20% da receita total

☒ **NÃO paga IBS/CBS (nem sobre essas receitas)**

SITUAÇÃO 3 – RECEITAS EXTERNAS ACIMA DE 20%

- Receita externa relevante

☒ **Paga IBS/CBS SOMENTE sobre receitas externas**
NÃO paga sobre cotas condominiais

SITUAÇÃO 4 – CONDOMÍNIO OPTANTE

- Opção pelo regime da Lei Complementar nº 214/2025

☒ **Paga IBS/CBS sobre TODAS as receitas**

☒ **Pode aproveitar créditos**

RESUMO PRÁTICO

Até 20% → NÃO tributa

Acima de 20% → tributa só receitas externas

Optou → tributa tudo



CAPÍTULO 8

FORMA DE RETENÇÃO DE CADA TRIBUTO APLICÁVEL AO CONDOMÍNIO

8.1 INSS (INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL)

O que é?

Ele é um órgão do Ministério da Previdência Social, ligado diretamente ao Governo, que é responsável pelos pagamentos das aposentadorias e demais benefícios dos trabalhadores brasileiros que contribuem com a Previdência Social (seguro que garante uma aposentadoria ao contribuinte quando ele para de trabalhar), com exceção dos servidores públicos.

A principal vantagem da contribuição para o INSS é garantir o recebimento de um benefício mensal durante a aposentadoria. Outra vantagem é que o trabalhador que contribui para a Previdência tem direito de receber auxílio-doença em caso de afastamento do serviço por motivo de saúde.

A Previdência Social garante:

- Aposentadoria por tempo de contribuição, idade ou invalidez;
- Pensão por morte / Auxílio-doença / Auxílio acidente;
- Salário-maternidade / Salário-família / Reabilitação profissional / 13º salário etc.

OBS.: A contribuição é tanto do empregado quanto do empregador.

Alíquota: 11% ou 3,5% no caso de prestadores com desoneração de folha de pagamento (desde que comprovado através de declaração emitida pelo prestador).

“As retenções do INSS são de 11% ou 3,5%, podendo chegar a 13%, 15% ou 17% em atividades com exposição a agentes nocivos (aposentadoria especial).”

QUANDO O CONDOMÍNIO DEVE RETER E RECOLHER INSS?

Nem todos os serviços estão sujeitos à retenção do INSS.

É necessário observar a lista de serviços.

QUANDO DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA (AUTÔNOMOS):

Obrigatória a retenção (observar limite)

QUANDO DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA:

(depende do tipo de enquadramento tributário)

- **MEI (Microempreendedor Individual)**

Não retém. No entanto, para algumas atividades o tomador de serviços deverá recolher 20% de contribuição patronal.

- **SIMPLES NACIONAL**

Retém somente as atividades constantes no Anexo IV do Simples Nacional

- **DEMAIS EMPRESAS**

Retém somente para serviços prestados mediante cessão de mão de obra ou empreitada (observar lista de serviços sujeitos a retenção).

A Lei nº 9.711, de 20 de novembro de 1998, que passou a vigorar a partir de fevereiro de 1999, atualizada pela IN 2110/2022, introduziu a obrigatoriedade da retenção pela empresa contratante de serviço prestado mediante cessão de mão de obra ou empreitada, de 11% (onze por cento) sobre o valor total dos serviços contidos na nota fiscal, fatura ou recibo emitido pelo prestador (contratada).

IN RFB Nº 971/2009, atualizada pela IN 2110/2022 (dispõe sobre as normas gerais de tributação previdenciária) Art. 108 Cessão de mão de obra: É a colocação à disposição da empresa contratante, em suas dependências ou nas de terceiros, de trabalhadores que realizem serviços contínuos, relacionados ou não com sua atividade fim, quaisquer que sejam a natureza e a forma de contratação, inclusive por meio de trabalho temporário na forma da Lei nº 6.019, de 1974.

§ 1º Dependências de terceiros são aquelas indicadas pela empresa contratante, que não sejam as suas próprias e que não pertençam à empresa prestadora dos serviços.

§ 2º Serviços contínuos são aqueles que constituem necessidade permanente da contratante, que se repetem periódica ou sistematicamente, ligados ou não a sua atividade fim, ainda que sua execução seja realizada de forma intermitente ou por diferentes trabalhadores.

§ 3º Por colocação à disposição da empresa contratante, entende-se a cessão do trabalhador, em caráter não eventual, respeitados os limites do contrato.

Art. 109- Empreitada:

Empreitada é a execução, contratualmente estabelecida, de tarefa, de obra ou de serviço, por preço ajustado, com ou sem fornecimento de material ou uso de equipamentos, que podem ou não ser utilizados, realizada nas dependências da empresa contratante, nas de terceiros ou nas da empresa contratada, tendo como objeto um resultado pretendido.

VAMOS ENTENDER

CESSÃO DE MÃO DE OBRA

- Cede o trabalho;
- Serviço contínuo ou periódico. Exemplo: Portaria

EMPREITADA

- Executa a tarefa, obra ou serviço;
- Pode ser realizada na empresa contratada;
- Possui uma finalidade específica; Exemplo: fazer um muro

SERVIÇOS SUJEITOS À RETENÇÃO

Vide tabela (IN RFB Nº 2110/2022- Artigos 111 a 112).

A pormenorização das tarefas compreendidas em cada um dos serviços constantes dos incisos do caput dos arts. 111 e 112 é exemplificativa.

Dispensa da Retenção (IN RFB Nº 2110/2022 Artigo 115)

A retenção pode ser dispensada quando:

I. O valor da retenção for inferior ao limite mínimo de R\$ 10,00

II.

- A contratada não possuir empregados;
- O serviço for prestado pessoalmente pelo titular ou sócio;
- O faturamento do mês anterior for igual ou inferior a duas vezes o limite máximo do salário de contribuição, cumulativamente. (precisa atender às três condições juntas)

III.

A contratação envolver somente serviços profissionais relativos ao exercício de profissão regulamentada por legislação federal (administradores / advogados / arquitetos / engenheiros... dentre outros) ou serviços de treinamento e ensino; desde que prestado pessoalmente pelos sócios, sem o concurso de empregados ou de outros contribuintes individuais.

Para comprovar os requisitos para a dispensa da retenção, o prestador deverá fornecer uma declaração assinada por seu representante legal, sob as penas da lei.

E SOBRE QUAL VALOR DEVE SER EFETUADA A RETENÇÃO?

Nem sempre a retenção será sobre o valor bruto da nota fiscal.

VEJA O QUE PODE SER DEDUZIDO DO VALOR

(Apuração da Base de Cálculo da retenção - IN RFB Nº 2110/2022
Artigos 116 a 120)

O QUE PODE SER DEDUZIDO DA BASE DE CÁLCULO?

- O custo da alimentação in natura (cesta básica / auxílio alimentação / auxílio refeição) Art 120 IN 2110/2022 - Inciso I.
- O fornecimento de vale transporte, ainda que pago em dinheiro, limitado ao valor equivalente ao necessário para o custeio do deslocamento em transporte coletivo de passageiros. (Solução de Consulta Cosit nº 245, de 20 de agosto de 2019) - Art. 120 IN 2110/2022 - Inciso II.
- Os valores de materiais ou equipamentos (exceto os equipamentos manuais), observando o seguinte:
IN 2110/2022 - Art. 116: Os valores de materiais ou de equipamentos, próprios ou de terceiros, exceto os equipamentos manuais, fornecidos pela contratada, discriminados no contrato e na nota fiscal ou fatura, não integram a base de cálculo da retenção de que trata o art. 110, desde que comprovados. (Regulamento da Previdência Social, de 1999, art. 219, § 7º) Arts. 116, 117, 118, 119 IN 2110/2022.

Facilitando:

I. Materiais ou equipamentos inerentes ou não ao serviço executado:

- Previsto em contrato com discriminação de valores.
- Discriminado na nota fiscal.

Valor mínimo da Base de Cálculo: valor bruto da nota fiscal subtraindo o valor dos materiais e equipamentos (subentende-se que o valor da mão de obra representa no mínimo 30% da nota).

II. Materiais ou equipamentos não inerentes ao serviço executado:

- Previsto em contrato sem discriminação de valores.
- Discriminado na nota fiscal.

Valor mínimo da Base de Cálculo:

- 50% do valor bruto da nota fiscal para serviços em geral;
- 30% do valor bruto da nota fiscal para serviços de transporte de passageiros;

- 65% do valor bruto da nota fiscal para limpeza hospitalar;
- 80% do valor bruto da nota fiscal para demais tipos de limpeza.

III. Materiais ou equipamentos inerentes ao serviço executado:

- Desde que haja a discriminação de valores na nota fiscal ou fatura.

Valor mínimo da Base de Cálculo:

a) 50% do valor bruto da nota fiscal — serviços em geral; e

b) no caso da prestação de serviços na área da construção civil:

- 10% do valor bruto da nota fiscal — pavimentação asfáltica;
- 15% do valor bruto da nota fiscal — terraplenagem, aterro sanitário, dragagem;
- 45% do valor bruto da nota fiscal — obras de arte (pontes e viadutos);
- 50% para drenagem;
- 35% do valor bruto da nota fiscal — demais serviços realizados com a utilização de equipamentos.

IV. Materiais ou equipamentos não inerentes ao serviço executado:

- Não previsto em contrato.
- Discriminado na nota fiscal.

Valor mínimo da Base de Cálculo: valor bruto da nota fiscal.

V. Materiais ou equipamentos inerentes ou não ao serviço executado:

- Independente de previsão contratual, com ou sem discriminação de valor.
- Não discriminado na nota fiscal.

Valor da Base de Cálculo: valor bruto da nota fiscal.

(Vide tabela prática nos anexos.)



8.2 CSRF (CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS RETIDAS NA FONTE), OU PCC COMO ALGUNS CONHECEM (PIS, COFINS, CSLL).

O que é?

A partir de 2004, os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de alguns tipos de serviços, estão sujeitos à retenção na fonte da CSLL, da COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP. Alíquota: 4,65%, sendo 1% referente à CSLL, 3% da COFINS e 0,65% do PIS.

QUANDO O CONDOMÍNIO DEVE RETER E RECOLHER AS CSRF?

QUANDO DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA (AUTÔNOMOS):

Não retém.

QUANDO DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA:

- **MEI (Microempreendedor Individual)**

Não retém.

- **SIMPLES NACIONAL**

Não retém.

- **DEMAIS EMPRESAS**

Retém somente para alguns tipos de serviços.

Serviços sujeitos à retenção:

Vide tabela (IN RFB nº 459/2004 – Artigo 1º, §2º).

Dispensa da retenção: (Lei nº 13.137/2015 – Artigo 31º, §3º) fica dispensada a retenção de valor igual ou inferior a R\$ 10,00 (dez reais).

8.3 ISS (IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS)

O que é?

Ele é um tributo de competência dos municípios e Distrito Federal e incide sobre a prestação de serviços. É regido, a partir de 01 de agosto de 2003, pela Lei Complementar 116/2003. Tem como fato gerador a relação de serviços contida na Lei nº 11.438/1997. O ISS é pago pelas empresas prestadoras de serviços e profissionais autônomos. **Alíquota: de 2% a 5%.**

QUANDO O CONDOMÍNIO DEVE RETER E RECOLHER O ISS?

QUANDO DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA (AUTÔNOMOS):

Se não for inscrito no CCM (Cadastro de Contribuintes Mobiliários) da Prefeitura — retém. Obs: Verificar junto à Prefeitura quais são as normas.

QUANDO DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA:

- **MEI (Microempreendedor Individual)**

Não retém.

- **SIMPLES NACIONAL**

Ver tabela do Município.

- **DEMAIS EMPRESAS**

Ver tabela do Município.

8.4 IRRF (IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE)

O que é?

É uma obrigação tributária principal em que a pessoa jurídica, ou equiparada, está obrigada a reter do beneficiário da renda o imposto correspondente, nos termos estabelecidos pelo Regulamento do Imposto de Renda.

O CONDOMÍNIO PRECISA RETER E RECOLHER IRRF? NÃO!

Por não se caracterizar como pessoa jurídica na forma das legislações comercial e fiscal, o condomínio não está obrigado a reter o Imposto de Renda sobre os rendimentos que pagar ou creditar, quando o cumprimento desta obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora (Parecer Normativo 37 CST de 24/01/1972).

O único imposto de renda que o condomínio de edificação tem o dever de reter é o imposto incidente sobre os rendimentos do trabalho assalariado, uma vez que é irrelevante a natureza jurídica do empregador em se tratando de retenção do Imposto de Renda sobre rendimentos do trabalho assalariado (PN CST 114/1972).

O Ato Declaratório Normativo CST 29/1986 esclareceu que os rendimentos pagos ou creditados pelo condomínio a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas), como remuneração por serviços prestados sem vínculo empregatício, não estão sujeitos à retenção do Imposto de Renda.



CAPÍTULO 9

RECOLHIMENTO DOS TRIBUTOS

9.1 O QUE MUDOU NO RECOLHIMENTO DO INSS, FGTS E DAS RETENÇÕES CSRF (PIS, COFINS, CSLL)?

Antes, o INSS era recolhido por meio da GFIP/SEFIP e GPS, e as retenções de PIS, Cofins e CSLL (PCC ou CSRF) eram pagas com DARFs separados.

Agora, tudo passou a ser apurado de forma integrada na DCTFWeb, com informações vindas do eSocial (para folha de pagamento) e do EFD-Reinf (para notas fiscais e CPRB). O sistema gera um DARF único para pagamento. O FGTS passou a ser apurado e recolhido pelo FGTS Digital, com informações também provenientes do eSocial, e pago via Pix (não mais pela GRF).

9.2 QUAIS SISTEMAS ALIMENTAM A DCTFWEB?

eSocial → envia dados da folha de pagamento (salários, pró-labore, 13º, férias etc.), com o INSS devido pela empresa e pelos empregados.

EFD-Reinf → envia dados de: INSS retido de terceiros (notas fiscais com cessão de mão de obra ou empreitada); PCC ou CSRF (retenções de PIS, Cofins e CSLL sobre serviços tomados); receita bruta para cálculo da CPRB (quando aplicável).

A Receita Federal consolida todas essas informações na DCTFWeb.

9.3 QUAL É O PRAZO PARA PAGAMENTO?

O DARF gerado pela DCTFWeb deve ser pago até o dia 20 do mês subsequente ao da competência (antecipado se cair em final de semana ou feriado).

FGTS Digital → até o dia 20 do mês subsequente ao da competência (também antecipado se cair em final de semana ou feriado).

9.4 COMO AS EMPRESAS PRESTADORAS PODEM UTILIZAR O PCC RETIDO?

A empresa que sofreu retenção do PCC pode compensar os valores retidos com tributos próprios na DCTFWeb ou solicitar restituição via PER/DCOMP, se aplicável.

9.5 COMO FUNCIONA O RECOLHIMENTO UNIFICADO?

A empresa que sofreu retenção do PCC pode compensar os valores retidos com tributos próprios na DCTFWeb ou solicitar restituição via PER/DCOMP, se aplicável.

Antes:

- **INSS** → GPS;
- **CSRF** → DARFs separados;
- **FGTS** → GRF (emitida no SEFIP).

Agora:

- **INSS sobre folha (eSocial)** → incluído no DARF único da DCTFWeb;
- **INSS retido sobre notas fiscais (EFD-Reinf)** → incluído no DARF único;
- **PCC (EFD-Reinf)** → incluído no DARF único;
- **FGTS mensal e rescisório (eSocial)** → pago pelo FGTS Digital via Pix.

9.6 COMO AS EMPRESAS PRESTADORAS PODEM UTILIZAR O PCC RETIDO?

A empresa que sofreu retenção do PCC pode compensar os valores retidos com tributos próprios na DCTF ou solicitar restituição via PER/DCOMP, se aplicável.



9.7 E QUANTO À RETENÇÃO E RECOLHIMENTO DO ISS?

A retenção do ISS ocorre quando o tomador de serviços (quem contrata) fica responsável por reter e recolher o imposto devido pelo prestador de serviços (quem emite a nota). Essa obrigação é definida por: Lei Complementar 116/2003 – regra geral sobre o ISS; legislação municipal – cada município pode definir quem deve reter, quando e como.

Quem define a forma de retenção?

Cada prefeitura brasileira tem autonomia para legislar sobre a forma de retenção e o sistema utilizado para emissão de notas fiscais e recolhimento.

Exemplos:

- Em São Paulo, usa-se o NFS-e paulistana e o sistema já identifica a retenção automática em muitos casos.
- No Rio de Janeiro, o sistema é o Nota Carioca, e o tomador precisa marcar manualmente se retém o ISS ou não.
- Em Belo Horizonte, o tomador precisa se cadastrar como substituto tributário se quiser reter o imposto.

Como funciona a retenção de maneira geral?

- O prestador emite a NFS-e no sistema da prefeitura do município onde ele está inscrito.
- O tomador analisa o serviço prestado e verifica se está sujeito à retenção.
- Se aplicável, o tomador retém o ISS e gera a guia de recolhimento no sistema da prefeitura onde o serviço foi prestado.
- O tomador paga o ISS retido gerando a guia do município.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:

Cada município brasileiro possui autonomia para definir suas regras e sistemas próprios de retenção do ISS.

Enquanto em São Paulo a retenção pode ser automática no sistema, em outros municípios o tomador precisa marcar manualmente ou até mesmo se cadastrar como substituto tributário.

9.8 OBSERVAÇÃO GERAL SOBRE OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS:

Cada município possui suas próprias normas e sistemas para emissão de documentos fiscais complementares.

Algumas cidades exigem o equivalente à NFTS (como Nota do Tomador, DMS, RANFS etc.).

Os requisitos — quem emite, prazos e penalidades — variam conforme a legislação local.

RESUMO:

- Em São Paulo, a emissão da NFTS é obrigatória ao tomar serviços de prestadores de fora ou de dentro (sem NFS-e regular).
- Há prazos distintos conforme retenção de ISS.
- MEI está isento.
- A multa é significativa por descumprimento.

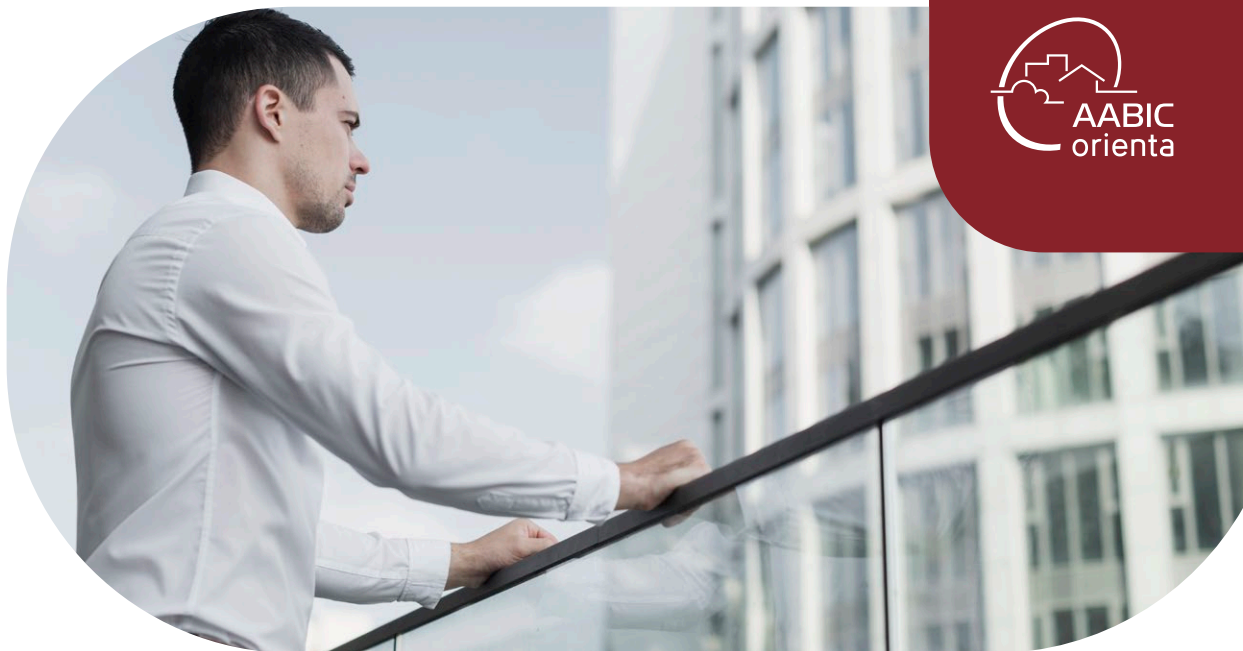
Atenção: fora de São Paulo, cada prefeitura tem suas próprias obrigações acessórias.



9.9 E NO CASO DE ASSOCIAÇÕES DE MORADORES?

Para associações de moradores, as retenções dos impostos na fonte devem ser efetuadas da mesma forma que em um condomínio, exceto em relação ao IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), que além de ser retido sobre a folha de pagamento deve também ser retido na contratação de serviços. Deve-se observar a lista de serviços sujeitos à retenção.





CAPÍTULO 10

O SÍNDICO

Temos que analisar situações distintas: o síndico autônomo, sim, deve contribuir, porque se ele não tiver empresa constituída será considerado contribuinte individual pela legislação.

Veja o que diz a IN RFB 2.110/2022:

Art. 8º – Deve contribuir obrigatoriamente na qualidade de contribuinte individual:

I... II...

XIV – o síndico ou o administrador eleito para exercer atividade de administração condominial, desde que recebam remuneração pelo exercício do cargo, ainda que de forma indireta; (Lei nº 8.212/1991, art. 12, caput, inciso V, alínea “f”; e Regulamento da Previdência Social/1999, art. 9º, caput, inciso V, alínea “i”).

O trecho “ainda que de forma indireta” significa que mesmo a isenção da cota condominial é considerada remuneração. Isso é confirmado pelo Perguntas e Respostas da Receita Federal de 2022 e pelo Art. 33, §1º, inciso II da IN 2.110/2022.

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

São tributáveis os rendimentos auferidos pelo síndico de condomínio?

Sim. Esses rendimentos são considerados prestação de serviços e devem compor a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) e do ajuste anual, ainda que recebidos sob a forma de isenção da cota de condomínio. (Regulamento do Imposto sobre a Renda – RIR/2018, arts. 118 e 120, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Fonte: Perguntas e Respostas RFB 2022.

Então, a remuneração do síndico deve ser tributada pelo INSS e pelo IR. Para efeitos tributários, ele é considerado autônomo, um contribuinte individual. Observa-se que, se o síndico atuar como Pessoa Jurídica, aplica-se a análise de PJ como ocorre com qualquer outra empresa.

Considerando que o síndico tem obrigatoriedade de recolhimento do carnê-leão, caso ultrapasse a faixa de isenção, é fundamental mantê-lo informado sobre esse aspecto, pois o carnê-leão é apurado mensalmente. Além disso, anualmente a administradora deve enviar o Informe de Rendimentos para fins de elaboração da Declaração de Ajuste Anual.

E QUANTO AO ISS? COMO PROCEDER?

A princípio, é necessário classificar, para efeitos tributários, o síndico Pessoa Física e o valor que ele recebe. O síndico não é empregado celetista. No entanto, ele percebe uma remuneração (ou isenção). Assim, como classificar esse recebimento para fins tributários?

Acima apresentamos o posicionamento da legislação federal de forma clara: os rendimentos do síndico são considerados prestação de serviços e, portanto, são tributáveis.

MAS QUAL É O ENTENDIMENTO MUNICIPAL?

Legislação sobre ISS:

O inciso II do art. 2º da Lei Complementar nº 116/2003 dispõe que o imposto não incide sobre “a prestação de serviços em relação de emprego, dos trabalha-

dores avulsos, dos diretores e membros de conselho consultivo ou de conselho fiscal de sociedades e fundações, bem como dos sócios-gerentes e dos gerentes-delegados”.

Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm — Lei do ISS (Lei Complementar 116, de 31/07/2003).

Artigo autônomo de Roberto A. Tauil (setembro de 2019), extraído do site consultormunicipal.adv.br:

“Síndico de Condomínio paga ISS?”.

Essa pergunta tem duas respostas:

1ª – Quando se tratar de morador proprietário indicado pela Assembleia dos condôminos como responsável pela administração do condomínio, a resposta é negativa, tanto faz se auferir remuneração direta (honorários) ou indireta (dispensado de pagar a cota de condomínio, por exemplo). O motivo é simples: o síndico, neste caso, não exerce uma atividade profissional; não se trata de profissional autônomo no exercício dessa função. Ademais, o seu serviço se reverte a benefício dele próprio, por ser um dos condôminos.

Este também é o entendimento da Prefeitura de São Paulo, conforme resposta de consulta formulada pela Divisão de Atendimento ao Contribuinte, que segue abaixo:

“Entendemos que o síndico não profissional (morador), ou seja, aquele que, residindo no condomínio, exerce a função de síndico de forma não profissional, não é, a rigor, um prestador de serviços conforme conceituado pela legislação tributária, tendo em vista que, nesta situação, os benefícios de sua atividade são usufruídos, em última análise, por ele mesmo; ou seja, encontra-se em condição peculiar de prestação de serviços a si próprio. Tal atividade não configura hipótese de incidência do ISS municipal.”

Importante: estamos nos referindo ao ISS do próprio síndico. Nada tem a ver com a responsabilidade de reter o imposto dos serviços que forem prestados por outros prestadores ao condomínio, nos casos previstos em lei que obriga a retenção.

2ª – Quando se tratar de síndico contratado como profissional autônomo ou empresa especializada em administração de condomínio ou administração de imóveis, a resposta é positiva: a atividade é tributada pelo ISS. Neste caso, o síndico é o gestor da administração do condomínio, sem ter nenhum vínculo com este, não sendo proprietário e, logicamente, condômino. Presta serviços para terceiros, não para si próprio.

A base de cálculo será o valor da sua remuneração, que pode ser uma determinada quantia aprovada pela Assembleia ou um percentual da receita do condomínio, como cota de administração. Nessa situação, quando for pessoa jurídica, emite-se nota fiscal de serviços. Trata-se, portanto, de um profissional autônomo ou empresa prestando um serviço para terceiros com remuneração. Sofre incidência do ISS e enquadra-se no subitem 17.12: “Administração em geral, inclusive de bens e negócios de terceiros”.

ANÁLISE:

Argumentação utilizada para não cobrança do ISS na remuneração do síndico: inciso II do art. 2º da Lei Complementar 116/2003, que dispõe sobre a não incidência em relação de emprego, dos trabalhadores avulsos, dos diretores e membros de conselho consultivo ou de conselho fiscal de sociedades e fundações, bem como dos sócios-gerentes e dos gerentes-delegados; e, no que diz respeito ao fato de prestar serviços para terceiros ser característica da prestação de serviços, considera-se que o síndico prestaria serviços para si próprio e dentro de um ambiente do qual também é proprietário.

Entretanto, quais situações práticas realmente se enquadram na situação acima?

O que se percebe é que não há previsão legal sobre o assunto nas prefeituras. Segundo o artigo citado acima, o consultor diz que houve um questionamento junto à Prefeitura de São Paulo. No entanto, não foi encontrada previsão legal específica sobre o assunto.

O ISS é devido quando há prestação de serviços. Diante da ausência de previsão nos municípios, por analogia explicamos o enquadramento tal qual a Receita Federal o faz: os rendimentos auferidos por síndicos de condomínios são considerados prestação de serviços e, portanto, sujeitos à tributação.

No entanto, para tudo que diz respeito às prefeituras, a orientação é de que se busquem informações no próprio município. Por se tratar de regulamentação municipal, existem diretrizes gerais sobre o ISS, porém é necessária a verificação específica de cada município.





CAPÍTULO 11

RETENÇÕES TRIBUTÁRIAS & REFORMA TRIBUTÁRIA

11.1 COMO É ATUALMENTE?

Retenções atuais (INSS, ISS, PIS/COFINS, CSLL):

Nem todos os serviços estão sujeitos à retenção do INSS.

É necessário observar a lista de serviços.

INSS: o tomador retém 11% do valor bruto da nota de serviços (Lei 8.212/91, IN 2.110/2022) e é responsável por recolher.

PIS, Cofins, CSLL (PCC/CSRF): retidos nas notas fiscais de serviços tomados, apurados via DCTFWeb, integrada com eSocial e EFD-Reinf.

ISS: retido pelo tomador conforme legislação municipal (ex.: São Paulo, via NFS-e Paulista), com guia municipal (ex.: DAMSP em SP).

11.2 O QUE PROPÕE A REFORMA TRIBUTÁRIA?

Reforma Tributária do Consumo (EC 132/2023, LC 214/2025):

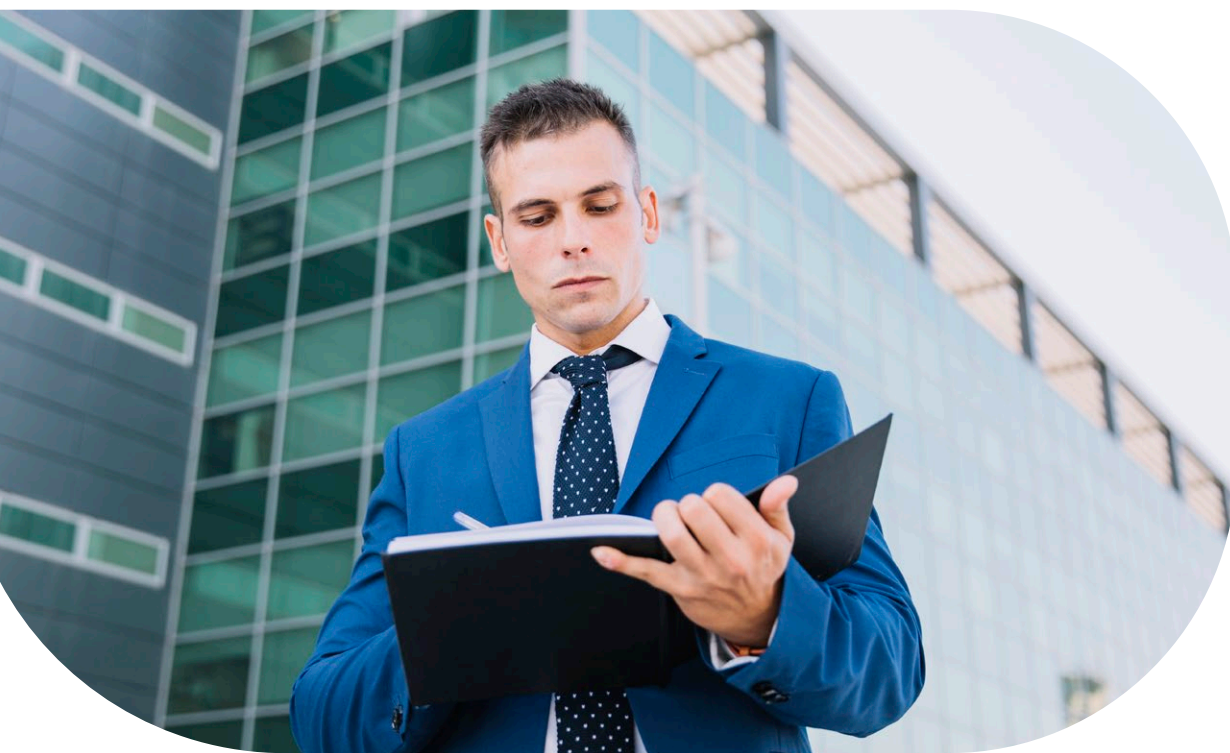
- Substituição dos tributos: PIS/Pasep, Cofins e IPI → CBS (federal). ICMS e ISS → IBS (estadual/municipal).
- Alterações na folha de pagamento com possível desoneração,
- Cresce a padronização legal e tecnológica: sistemas municipais deverão adaptar leiautes para incluir CBS/IBS.
- Implementação por etapas até 2033: a CBS entra em vigor em 2027; ICMS/ISS serão extintos até 2033, com transição gradual.

CONCLUSÃO:

A reforma consolida os tributos em IBS e CBS, moderniza sistemas e facilita a apuração. A implementação da NFS-e nacional determina padronização tecnológica e transição gradual. Prestadores e tomadores devem se adaptar a mudanças nos leiautes e retenções — mantendo fluidez até 2033.

A Reforma Tributária (Emenda Constitucional 132/2023) vai modificar profundamente o sistema de tributos no Brasil, inclusive com impactos indiretos sobre os condomínios edifícios. Embora os condomínios não sejam empresas e não tenham fins lucrativos, algumas mudanças exigem atenção para evitar problemas no futuro.





CAPÍTULO 12

BOAS PRÁTICAS EM GESTÃO TRIBUTÁRIA CONDOMINIAL

A gestão tributária eficiente é um dos pilares da administração profissional de condomínios.

Mais do que cumprir obrigações legais, ela garante segurança jurídica, transparência e economia de recursos.

Com a complexidade crescente da legislação e a chegada da Reforma Tributária, adotar boas práticas padronizadas tornou-se indispensável.

12.1 O PAPEL ESTRATÉGICO DA GESTÃO TRIBUTÁRIA

Gerir tributos não é apenas pagar impostos — é planejar, registrar, comprovar e comunicar de forma clara todas as movimentações fiscais.

Uma gestão tributária eficiente:

- Evita multas e autuações;
- Garante previsibilidade orçamentária;
- Facilita a auditoria e a prestação de contas;

- Protege o síndico e a administradora de responsabilidade solidária;
- Fortalece a confiança dos condôminos.

A gestão tributária condominial deve ser preventiva, documentada e transparente.

IMPORTANTE:

Toda obrigação acessória omitida (como o não envio de eSocial ou DCTFWeb) gera multa automática, mesmo sem débito de tributo.

12.2 DOCUMENTOS QUE O CONDOMÍNIO DEVE MANTER ARQUIVADOS

Para garantir regularidade fiscal, o condomínio deve conservar por no mínimo 5 anos:

- Contratos e aditivos de prestadores de serviço;
- Notas fiscais e comprovantes de retenção (DARFs e guias de ISS);
- GPS e comprovantes de recolhimento do INSS;
- GFIP e guias antigas (antes da DCTFWeb);
- Declarações transmitidas (eSocial, EFD-Reinf, DCTFWeb);
- Relatórios financeiros e balancetes;
- Certidões negativas válidas.

A guarda digital é aceita desde que os arquivos estejam íntegros e autenticáveis.

12.3 BOAS PRÁTICAS PARA ADMINISTRADORAS E SÍNDICOS

1. Planejamento anual

Elabore o calendário fiscal e contábil no início do exercício, prevendo prazos de pagamento, vencimentos de certidões e atualização de tabelas tributárias.

2. Comunicação constante

Mantenha a administradora e o síndico alinhados sobre novas legislações e alterações de sistemas eletrônicos.

3. Revisão contratual

Inclua cláusulas que prevejam responsabilidade pelas retenções e recolhimentos, tanto para o condomínio quanto para o prestador.

4. Capacitação

Atualize o corpo administrativo e o síndico sobre Reforma Tributária, FGTS Digital, DCTFWeb e NFS-e Nacional.

5. Prestação de contas transparente

Apresente relatórios mensais padronizados e balancetes com colunas específicas para encargos e tributos retidos.

6. Compliance e governança

Adote controles internos e auditorias periódicas. Condomínios grandes devem considerar auditorias independentes anuais.

12.4 BOAS PRÁTICAS PARA LIDAR COM A REFORMA TRIBUTÁRIA

DICA:

Mesmo que a Reforma ainda esteja em fase de transição, as administradoras **podem simular cenários e ajustar previsões orçamentárias** com base nas novas alíquotas médias da CBS e do IBS.



12.5 GESTÃO DE RISCOS FISCAIS

O condomínio, por não ter natureza empresarial, costuma negligenciar os riscos tributários — um erro comum.

Os principais riscos e suas consequências são:

RISCO	EXEMPLO	CONSEQUÊNCIA
RETENÇÃO INCORRETA	Não reter INSS de serviço de portaria	Multa de até 75% + juros
DECLARAÇÃO ATRASADA	DCTFWeb não enviada	Multa mínima de R\$ 500,00
DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA	Nota sem CNPJ do tomador	Glosa fiscal e autuação
ERRO NO ESOCIAL	Cadastro incorreto de empregado	Bloqueio no FGTS e divergências no INSS
AUSÊNCIA DE CERTIDÕES	Não renovar CND ou FGTS	Impedimento em fiscalizações e contratações

A prevenção começa pela padronização de processos e pela gestão documental contínua.

12.6 CONCLUSÃO:

A gestão tributária condominial evoluiu de uma prática burocrática para um instrumento de governança e transparência.

Síndicos e administradoras que dominam suas obrigações e se antecipam às mudanças legais garantem segurança jurídica, economia e credibilidade.



ANEXOS

RETENÇÕES PREVIDENCIÁRIAS

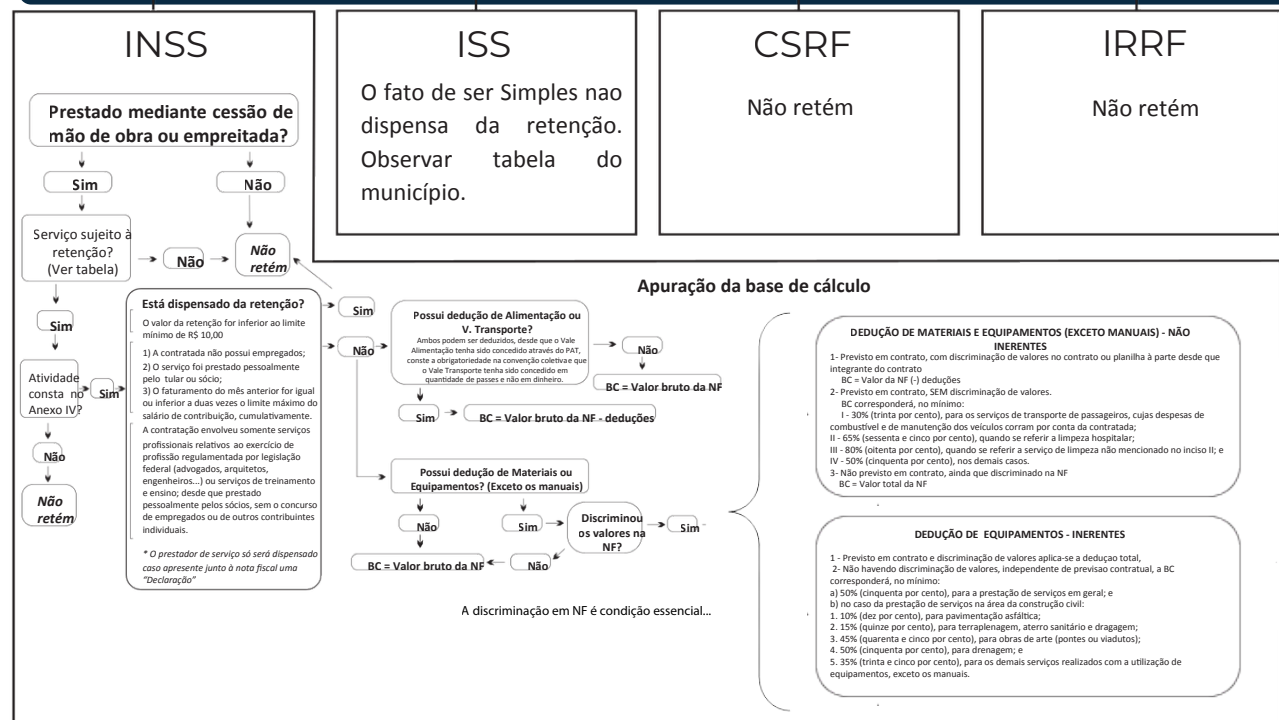
AUTÔNOMOS

INSS	ISS	CSRF	IRRF
* Retenção de 11% do PRESTADOR * Recolhimento de + 20% pelo TOMADOR (Contribuição Patronal) Observações A retenção do prestador poderá ser dispensada caso este já recorra pelo teto de contribuição, desde que devidamente comprovado por declaração da empresa ou holerite. => Enviar informações para o Depto Pessoal	Inscrito na Prefeitura? Sim Não retém Não Aliquota máxima => Verificar qual o procedimento em seu município	Não retém	Conforme tabela progressiva

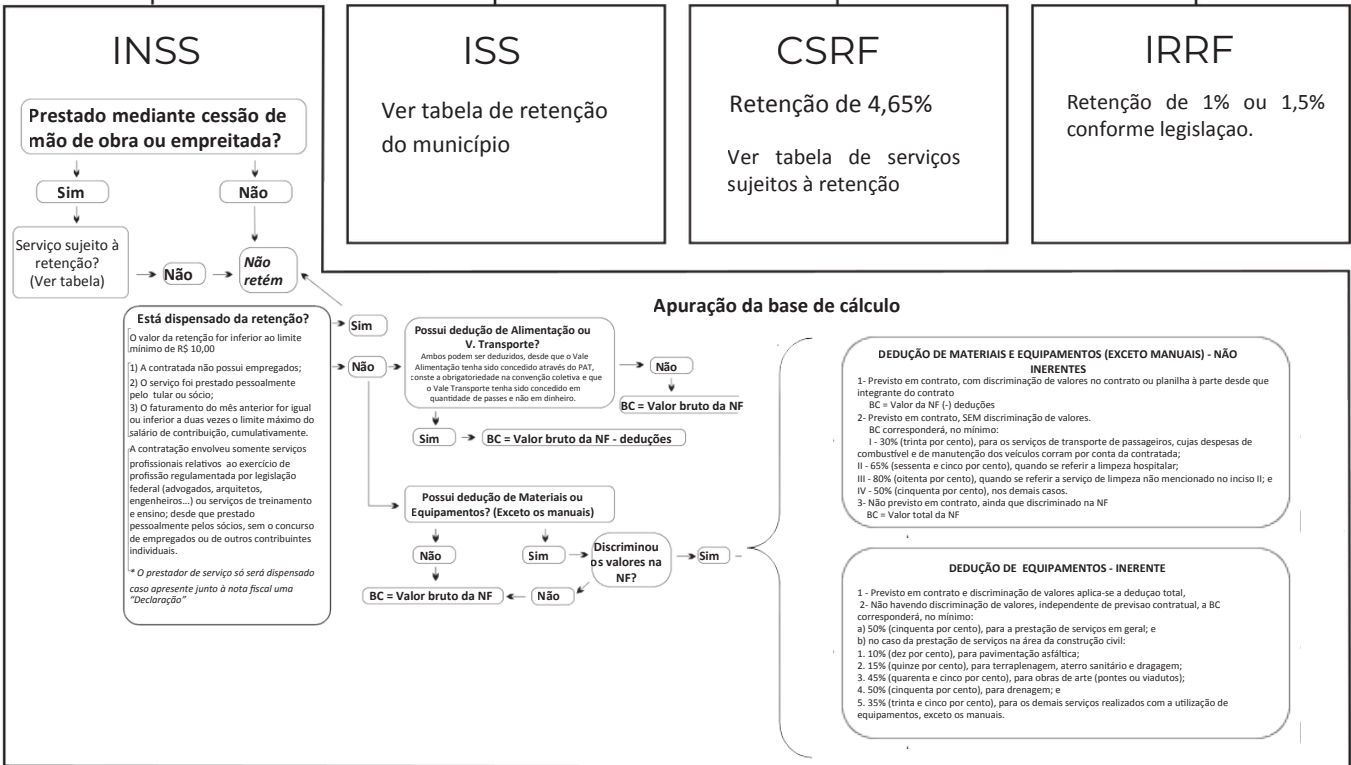
MEI

INSS	ISS	CSRF	IRRF
O condomínio deverá recolher 20% do total da nota referente Contribuição Patronal para serviços de: hidráulica / elétrica / pintura / alvenaria / Carpintaria / manutenção ou reparo de veículos. => Enviar informações para o Depto Pessoal	Não retém	Não retém	Não retém

SIMPLES NACIONAL



DEMAIS EMPRESAS



ANEXOS

TABELA PRÁTICA
DO INSSTABELA PRÁTICA DE APURAÇÃO DA BASE
DE CÁLCULO DO INSSDedução de materiais e Equipamentos –
exceto equipamentos manuais

Elaboração: Ivana Lopes Miranda

TABELA PRÁTICA DE APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DE INSS

	MATERIAIS OU EQUIPAMENTOS	PREVISTO EM CONTRATO	VALOR DISCRIMINADO NO CONTRATO	DISCRIMINADO NA NOTA FISCAL	VALOR MÍNIMO DA BC
I	Inerentes Não Inerentes	Sim	Sim	Sim	Valor bruto da nota fiscal subtraindo o valor dos materiais e equipamentos
Observe que independente do tipo de Equipamento, sendo inerente ou não, sendo cumpridas todas as condições é permitida a dedução do valor total					
II	Não inerentes	Sim	Não	Sim	• 50% do bruto da NF - serviços em geral • 30% do bruto da NF - serviços de transporte de passageiros • 65% do bruto da NF - limpeza hospitalar • 80% do bruto da NF - demais tipos de limpezas
Está previsto no contrato mas não tem a discriminação dos valores? A RFB permite a dedução mas ela estabelece os percentuais. Entenda mais sobre discriminação de valores no § 3º do Art. 116 da IN 2110/2022.					
III	Inerentes	Sim/Não	Não	Sim	• 50% do bruto da NF - serviços em geral Serviços de construção civil: • 10% do bruto da NF - pavimentação asfáltica • 15% do bruto da NF - terraplenagem, aterro sanitário, dragagem • 45% do bruto da NF - obras de arte (pontes e viadutos) • 50% do bruto da NF - drenagem • 35% do bruto da NF - demais serviços realizados com a utilização de equipamentos, exceto os manuais.
Aqui, como a utilização do Equipamento é inerente a execução do serviço a RFB não exige a previsão contratual ou discriminação de valores, mas determina qual a base de cálculo mínima para retenção do INSS.					
IV	Não inerentes	Não	Não	Sim	Valor bruto da nota fiscal
A discriminação na NF é condição essencial, mas só ela não dá direito à dedução. Só é válida somente a discriminação em NF em casos de equipamentos inerentes a execução do serviço. Exemplo básico: serviços de terraplenagem					
V	Inerentes Não Inerentes	Sim / Não	Sim / Não	Não	Valor bruto da nota fiscal



**CONSULTE SEMPRE UMA
ADMINISTRADORA ASSOCIADA AABIC**

© 2025 • Todos os direitos reservados





**EDIÇÃO
ATUALIZADA**

GESTÃO TRIBUTÁRIA EM CONDOMÍNIOS

Guia Prático da AABIC/SP

Atualizado com a Reforma Tributária
(EC 132/2023 e LC 214/2025).