



Prefeitura Municipal de Florianópolis  
Secretaria Municipal da Fazenda  
Comissão Municipal de Assuntos Tributários

## SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 05/2023

**Assunto: ISS. Incidência de Substituição Tributária sobre os serviços constantes no subitem 10.05 da lista de serviços.**

### EMENTA:

**ISS. SUBSTITUIÇÃO TRIBUTÁRIA. SUBITEM 10.05 DA LISTA DE SERVIÇOS – LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 007/97. EMPRESAS INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS. INCIDÊNCIA.**

**AS EMPRESAS INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS, EM RELAÇÃO AOS SERVIÇOS DE AGENCIAMENTO, CORRETAGEM OU INTERMEDIÇÃO DE BENS IMÓVEIS, DESCRITOS NO SUBITEM 10.05 DA LISTA DE SERVIÇOS SÃO RESPONSÁVEIS, POR SUBSTITUIÇÃO TRIBUTÁRIA, PELO PAGAMENTO DO IMPOSTO DEVIDO E ACRÉSCIMOS LEGAIS.**

### I – Relatório:

A Consulente, pessoa jurídica de direito privado, sediada no Município de Florianópolis, devidamente representada, vem, perante esta Comissão, formular consulta tributária a respeito da incidência do instituto da substituição tributária do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) nas prestações de serviços referentes ao subitem 10.05 da lista de serviços da Lei Complementar Municipal nº 007/97.

Informa que obteve respostas divergentes oriundas de dois Auditores Fiscais do Município no atendimento do plantão fiscal. Expõe em sua consulta as respostas obtidas e solicita esclarecimento a esta Comissão sobre o tema e questiona:

*“Esta contabilidade entende que a natureza jurídica da operação é aluguel (comissão/corretagem sobre a atividade de aluguel) e não atividade de incorporação/construção (compra e venda), apesar de no cartão CNPJ a empresa de aluguéis possuir ambas as atividades (aluguéis de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários). Assim, diante do impasse gerado, faz-se necessário esclarecer se há incidência de ISS substituição tributária decorrente de serviços de comissão e/ou intermediação sobre aluguéis (natureza jurídica)?”*

### II – Dispositivos legais:



A consulta à COMAT encontra-se disciplinada nos artigos 159 a 162 da Lei Complementar nº 007/97 e no Decreto Municipal nº 23.206/2021.

A matéria relativa à demanda formulada está prevista na Lei Complementar Municipal nº 007/97, na Lei Complementar Nacional nº 116/03 e na Constituição Federal.

### III - Requisitos de admissibilidade:

A consulta atende aos requisitos regulamentares estabelecidos nos artigos 1º e 10º do Decreto Municipal nº 23.206/2021 e apresenta todos os documentos necessários para a formalização de consultas sobre a Legislação Tributária Municipal.

### IV – Análise:

A Lei Complementar nº 116 de 2003, trata do ISS em âmbito nacional e traz em seu texto as hipóteses de incidência do referido imposto. No subitem 10.05 da lista anexa a esta Lei consta a seguinte redação:

10.05 – Agenciamento, corretagem ou intermediação de bens móveis ou imóveis, não abrangidos em outros itens ou subitens, inclusive aqueles realizados no âmbito de Bolsas de Mercadorias e Futuros, por quaisquer meios.

A Lei Complementar nº 007/97 trata do ISS no âmbito do Município de Florianópolis e traz uma lista de serviços idêntica à da Lei Complementar nº 116/2003 em seu texto. Ela prevê em seu art. 269 as hipóteses de substituição tributária e no inciso VIII traz a seguinte redação, *in verbis*:

Art. 269 - São responsáveis, por substituição tributária, pelo pagamento do imposto devido e acréscimos legais:

[...]

VIII - **as empresas incorporadoras e construtoras**, em relação aos serviços de agenciamento, corretagem ou intermediação de bens imóveis, descritos no subitem 10.05 da lista de serviços; **(GRIFO NOSSO)**

A redação do artigo aduz, de forma clara, que empresas que apresentam em seu estatuto/contrato social as atividades de incorporação, construção (**inclusive ambas conjuntamente**) são responsáveis pela retenção e recolhimento do ISS para o Município de Florianópolis (substituição tributária). É de se destacar também que a previsão legal não traz qualquer exceção referente a modalidade específica de agenciamento, corretagem ou intermediação de bens imóveis. Assim resta claro que quaisquer serviços, abrangidos pela previsão do subitem 10.05, estão abarcados pela substituição tributária.



Prefeitura Municipal de Florianópolis  
Secretaria Municipal da Fazenda  
**Comissão Municipal de Assuntos Tributários**

Após a quarta alteração do contrato social da Consulente, o objeto social da empresa passou a ter a seguinte redação:

Clausula 2ª. O objeto social passará a ser: a gestão e a participação societária em outras empresas, o aluguel, a compra e a venda de imóveis próprios e a **incorporação de empreendimentos imobiliários. (GRIFO NOSSO)**

V – Resposta:

**Consulta:** *“Esta contabilidade entende que a natureza jurídica da operação é aluguel (comissão/corretagem sobre a atividade de aluguel) e não atividade de incorporação/construção (compra e venda), apesar de no cartão CNPJ a empresa de aluguéis possuir ambas as atividades (aluguéis de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários). Assim, diante do impasse gerado, faz-se necessário esclarecer se há incidência de ISS substituição tributária decorrente de serviços de comissão e/ou intermediação sobre aluguéis (natureza jurídica)?”*

**Resposta:** Sim! Quaisquer serviços tomados pela empresa, abrangidos pela previsão do subitem 10.05, estão abarcados pelo instituto da substituição tributária. O inciso VIII do art. 269 da Lei Complementar Municipal nº 007/97 abrange tanto as atividades de construção como também as de incorporação, separadas ou conjuntamente.

Florianópolis, em 26 de setembro de 2023.

**FÁBIO EGEWARTH**  
Presidente - Comat  
Matrícula nº 38.101-2

**LEONARDO DA SILVA ASSIS**  
Relator Titular - Comat  
Matrícula nº 38.109-8