



Prefeitura Municipal de Florianópolis  
Secretaria Municipal da Fazenda  
Diretoria de Receitas e Tributos Municipais  
**Departamento de Construção Civil**

## **EXPLICATIVO DOS TRIBUTOS COBRADOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL PESSOA FÍSICA\***

### **ENTENDENDO A TLO (TAXA DE LICENÇA DE OBRAS)**

A TLO está prevista nos artigos 352, 353 e 354 da Lei Complementar Municipal nº 007/97. Ela é devida pela construção, reconstrução, acréscimo, reforma, reparação ou demolição de prédios, construção de muros, calçadas e quaisquer tapumes, aprovação de plantas, **análise de projetos**, alinhamento de muros, arruamentos e loteamentos, **Habite-se** e nivelamentos.

Conforme se extrai do texto legal, **a TLO é devida como contraprestação do trabalho de análise e aprovação executado pelos profissionais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)**. Na aprovação de projetos, ela é devida pela análise das plantas e aprovação conforme Plano Diretor do Município. No processo de habite-se ela **é devida novamente** pela vistoria e aprovação da construção conforme projeto aprovado. A TLO é calculada por metragem quadrada (com exceções previstas no artigo 354 da LC 007/97). **Os valores constam no site da Prefeitura, na página do DCC.**

Quando a obra disser respeito a postos de gasolina, de lavagem e lubrificação de veículos, ou de garagens coletivas, as alíquotas mencionadas neste artigo, serão elevadas ao dobro. Esta elevação tem como principal justificativa o maior detalhamento na análise do projeto, tendo em vista o maior risco de dano ambiental envolvido em tais empreendimentos.

### **ENTENDENDO O ISSQN (IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS)**

O ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) tem sua previsão geral na Lei Complementar Nacional nº 116 de 2003. Respeitando os princípios e limites estabelecidos nesta Lei, os municípios brasileiros efetuam a cobrança deste Imposto. No Município de Florianópolis, a Lei Municipal nº 007/97 estabelece todas as hipóteses de incidência e parâmetros de cobrança.

No caso de serviços relacionados à construção civil, a lei prevê algumas peculiaridades na sua cobrança e arrecadação. Considerando as limitações que o Município possui para cobrar o imposto devido por prestadores domiciliados em outros municípios, foram estabelecidos casos de substituição

O valor do ISSQN é auferido multiplicando-se a **METRAGEM DA OBRA POR (48,85%) DO VALOR DO CUB/SIDUSCON** e aplicando-se alíquota de 3%, levando-se em conta os possíveis descontos constantes do art. 27 da Portaria Municipal nº 01 de 2011.



Prefeitura Municipal de Florianópolis  
Secretaria Municipal da Fazenda  
Diretoria de Receitas e Tributos Municipais  
**Departamento de Construção Civil**

tributária. Nestes casos, visando facilitar o controle e a cobrança, e principalmente proteger os munícipes, o encargo é transferido para o tomador dos serviços, conforme prevê o art. 6º da Lei Complementar Nacional nº 116 de 2003.

No artigo 269 da Lei Complementar Municipal nº 007/97 há a previsão das hipóteses de substituição tributária. Dentre essas, estão os casos específicos da construção civil. Cabe destacar que, nos serviços previstos nos **sub-itens 7.02, 7.04, 7.05 e 07.19**, inclusive a **pessoa física** é responsável pelo recolhimento do imposto devido. Tais itens tratam, em síntese, da construção, demolição, reforma e acompanhamento de obras.

Nos casos em que a pessoa física tomadora dos serviços é responsável pelo recolhimento do imposto, deve solicitar uma inscrição mobiliária temporária perante o Município – CMC (por meio do e-mail: [dafa.smf@pmf.sc.gov.br](mailto:dafa.smf@pmf.sc.gov.br)). Em seguida, deve efetuar a retenção e recolhimento do imposto devido por cada nota fiscal recebida. A cada recolhimento, as guias e comprovantes de pagamento devem ser devidamente arquivados pelo responsável para apresentação ao Fiscal responsável ao final da obra, no momento da solicitação do habite-se. Neste momento, será feita a análise dos recolhimentos **que deverão ser iguais ou superiores ao valor encontrado com base na estimativa prevista na Portaria Municipal nº 01 de 2011.**

Devido à dificuldade de tal procedimento e considerando o fato de que, normalmente, a pessoa física não possui contador, a Lei possibilita que a pessoa física faça o recolhimento do imposto por estimativa (previsão no art. 269, §6º da Lei 007/97 e na Portaria Municipal nº 01/2011). Neste caso a pessoa faz o pagamento do ISS por meio de guia emitida pelo Departamento de Construção Civil durante a tramitação do processo de alvará de construção. **Após efetuar o pagamento da guia por estimativa, durante a obra, o tomador dos serviços deve efetuar as retenções em cada nota fiscal, pois não se trata de imposto próprio, mas sim de um caso legal de substituição tributária, contudo não fará recolhimento para o Município por já ter feito o pagamento por estimativa. Porém caso este valor retido seja superior ao paço inicialmente, o Contribuinte deve efetuar o recolhimento da diferença ao Município (art. 261, §4º, I).**

No momento da tramitação do processo de habite-se pelo Departamento de Construção Civil, caso o requerente tenha feito o recolhimento do imposto por meio de estimativa, o processo seguirá seu trâmite. Caso não tenha havido o recolhimento por estimativa, o requerente será intimado para apresentar todos os recolhimentos efetuados durante a obra, devidos por cada nota fiscal de serviço tomado, para análise no setor e cobrança de eventual diferença.

O valor do ISSQN é auferido multiplicando-se a **METRAGEM DA OBRA POR (48.85%) DO VALOR DO CUB/SIDUSCON** e aplicando-se alíquota de 3%, levando-se em conta os possíveis descontos constantes do art. 27 da Portaria Municipal nº 01 de 2011.