

**SOLUÇÃO DE CONSULTA SF/DEJUG nº 01, de 06 de janeiro de 2014**

*ISS. Subitem 7.02 da Lista de Serviços do artigo 1º da Lei 13.701/2003. Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1. Obrigatoriedade de percentual mínimo a ser destinado para Habitação de Interesse Social – HIS. Forma de recolhimento de ISS devido e comprovação de isenção aplicável. Expedição de Auto de Conclusão. Procedimentos correlatos.*

A **DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E JULGAMENTO**, no uso de suas atribuições legais, em especial à vista dos artigos 73 a 78 da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005 e em conformidade com o que consta nos autos do processo administrativo nº. xxxxxxxxxxxx.

**ESCLARECE:**

1. Trata o presente de Consulta Tributária apresentada pelo contribuinte supra identificado.
2. A consulente, regularmente inscrita no CCM – Cadastro de Contribuintes Mobiliários do Município de São Paulo, como prestadora de serviços descritos pelos códigos de serviço 01015 e 01023, tem por objeto social o planejamento, a promoção, a incorporação, a construção e a venda de empreendimentos imobiliários, compreendendo a entrega de unidades habitacionais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário. A sociedade poderá, ainda, executar e/ou contratar a execução de todos os serviços ordinários, extraordinários e complementares necessários.
3. A consulente apresenta alvará de aprovação de edificação nova para empreendimento de categoria de uso Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP em terreno classificado como Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1.
4. Explica que, de acordo com a Lei de Zoneamento da Prefeitura de São Paulo, ZEIS 1 exige 50% da área computável para HIS. Deste modo, deseja confirmar que o empreendimento deve recolher apenas 50% do ISS previsto, visto que a área de HIS é isenta do imposto.
5. A consulente pondera que não há forma de recolhimento de ISS parcial, apenas total ou isento, e, portanto, deseja confirmar a forma de recolhimento a ser adotada,

sendo que pretende exigir de todos os prestadores de serviços a emissão de 50% de suas notas com imposto total e 50% com isenção de recolhimento.

**6.** Questiona, ainda, sobre a documentação que deve ser fornecida aos prestadores de serviço para a comprovação de que não devem fazer o recolhimento total do ISS.

**7.** Finalmente, a consultante informa ter sido instruída por setor responsável que, por ocasião da expedição de Auto de Conclusão, deve apresentar o alvará (com a descrição HIS e HMP) e apenas as notas/guias com recolhimento e, com base nestes documentos, será apurado o total de recolhimento de ISS referente ao empreendimento e que este recolhimento, por sua vez, deverá atingir 50% do valor calculado para o empreendimento como um todo, caso não houvesse a isenção. Deseja saber se esta informação está correta.

**8.** A definição de Habitação de Interesse Social – HIS, no município de São Paulo, é dada no Plano Diretor Estratégico da Cidade, Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, artigo 146, XIII, como sendo aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.

**9.** O artigo 139, inciso II, alínea “a”, da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelece que a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, de imóveis enquadrados em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1, deve observar a destinação de, no mínimo, 80% do total da área construída computável para Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, garantindo o mínimo de 50% do total da área construída computável para HIS e ficando os demais 30% para HIS ou HMP.

**10.** Com relação ao aspecto tributário, o artigo 17 da Lei nº 13.701, de 24 de dezembro de 2003, determina que a prestação dos serviços descritos nos subitens 7.02, 7.04 e 7.05 da lista do “caput” do artigo 1º desta mesma lei é isenta do ISS quando destinada a obras enquadradas como Habitação de Interesse Social – HIS.

**10.1.** A consultante apresenta alvará de aprovação de edificação nova, expedido pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, em cuja descrição consta zoneamento atual – ZEIS 1 para o empreendimento objetivado e categoria de uso HMP e HIS.

**10.2.** Neste caso, por se tratar de empreendimento em ZEIS 1, aplica-se a obrigatoriedade de destinação do percentual mínimo previsto em lei de 50% de área para HIS e, por conseguinte, a isenção de que trata o artigo 17 da Lei nº 13.701/2003 à prestação de serviços descritos nos subitens 7.02, 7.04 e 7.05 da lista do “caput” do artigo 1º da Lei nº 13.701/2003, quando destinada à parte da obra enquadrada como HIS.

**11.** Quanto ao questionamento da consultante, solicitando confirmação de que o empreendimento deve recolher apenas 50% do ISS previsto, observa-se que a lei disciplinadora do uso e ocupação do solo estabelece a destinação de um percentual

mínimo de 80% do total da área construída computável para HIS e HMP, sendo que se deve também garantir, concomitantemente, que um mínimo de 50% do total da área construída computável seja destinado para HIS, ficando os demais 30% para HIS ou HMP. Sendo assim, a lei assegura que, no mínimo, 50% do total da área construída computável sejam destinados a HIS, podendo este percentual ser superior ao mínimo de 50%.

11.1. Deste modo, o ISS devido, bem como a parcela do empreendimento a ser beneficiada com a isenção, depende do efetivo percentual do empreendimento destinado a Habitação de Interesse Social – HIS.

**12.** Quanto à forma de recolhimento a ser adotada, o artigo 145, § 3º, do Decreto nº 53.151, de 17 de maio de 2012, regulamenta, quanto à prestação de serviços destinada a obras enquadradas como HIS, que o prestador dos serviços especificados deverá emitir NFS-e, anotando, no campo “Discriminação do Serviço”, o número do Alvará de Aprovação e Execução ou o número do Certificado de Obras de Interesse Social e a expressão “ISENTA – HIS”. Portanto, a rigor, para cumprimento do preceito regulamentar, o prestador de serviços deve verificar, por ocasião de cada prestação, se o serviço está classificado entre aqueles previstos para a isenção, bem como se é voltado à parcela da obra cuja área está destinada para HIS.

**13.** Aos prestadores de serviço, a apresentação de qualquer dos documentos descritos acima é suficiente, do ponto de vista legal, para comprovar o tipo de empreendimento em questão, sendo as informações extraídas de tais documentos utilizadas na emissão da NFS-e. As demais especificações, como por exemplo, a área do empreendimento efetivamente destinada a HIS, podem ser fornecidas pelo respectivo responsável ao prestador de serviços, por meio de apresentação de plantas, projetos ou outro meio convencional. Verificando o prestador de serviços que o objeto dos serviços prestados é Habitação de Interesse Social, deve emitir a NFS-e com a referida expressão – “ISENTA-HIS” – e anotar em campo próprio da NFS-e o número do documento comprobatório de que a obra ou parte dela está enquadrada como HIS.

**14.** A outra questão suscitada pela consulente, tratando dos requisitos para a emissão do Auto de Conclusão, é disciplinada nos artigos 33 e 145, § 2º, do Decreto 53.151/2012. A Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, após a constatação de que o imposto foi efetivamente recolhido, ou de que se trata das hipóteses de isenção previstas no próprio regulamento, sendo uma delas a isenção incidente sobre a Habitação de Interesse Social, fornecerá ao proprietário da obra o respectivo “Certificado de Quitação”. Este certificado deve ser exigido pela unidade competente, sob pena de responsabilidade, na instrução do processo administrativo de expedição de “Habite-se” ou “Auto de Conclusão” e na conservação ou regularização de obras particulares. Para a constatação de que se trata de isenção concedida para Habitação de Interesse Social, observadas as demais normas legais e regulamentares, deverá constar do Alvará de Aprovação e Execução ou do Certificado de Obras de Interesse Social que a obra abrangida pela isenção enquadra-se como HIS.

14.1. Sendo o empreendimento descrito de configuração mista, ou seja, podendo incorporar em sua área parcelas de obra com destinações diversas, os mecanismos utilizados para a apuração do ISS devido, bem como da isenção cabível, são de

especificidade técnica do setor responsável, cuja aplicação deve ser verificada no caso concreto.

**15.** Promova-se a entrega de cópia desta solução de consulta à requerente e, após anotação e publicação, archive-se.

**Regina Célia Camara Nunes**  
**Diretora do Departamento de Tributação e Julgamento**