



SENAM

IX Seminário Nacional de Gestão Fiscal Municipal

24, 25 e 26 de maio
São Paulo - SP

Base de Cálculo do ISS Corretagem de Imóveis e a Lei 13.097/2015

Anselmo Zilet Abreu

Parecer Normativo SF n. 01, de 31 de agosto de 2015

CONSIDERANDO o artigo 6º da Lei Federal nº 6.530, de 12 de maio de 1978, com a redação da Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis;

CONSIDERANDO a manifestação da Subsecretaria da Receita Municipal constante no Memorando SF/SUREM/DEFIS/ DIPRO nº 147/13;

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, no uso de suas atribuições legais, **RESOLVE** :

Art. 1º Os valores recebidos pelos corretores de imóveis pessoas físicas, em decorrência de contrato de associação celebrado com imobiliárias, nos termos do § 2º do artigo 6º da Lei Federal nº 6.530, de 12 de maio de 1978, com a redação da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, não compõem a base de cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços de agenciamento, corretagem ou intermediação de bens imóveis, enquadrados no subitem 10.05 da lista constante do artigo 1º da Lei nº 13.701, de 24 de dezembro de 2003, devido pelas imobiliárias pessoas jurídicas.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica quando configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no artigo 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, nos termos do § 4º do artigo 6º da Lei Federal nº 6.530, de 1978, com a redação da Lei Federal nº 13.097, de 2015.

Art. 2º Este Parecer Normativo entrará em vigor na data de sua publicação.

Qual a base de cálculo do ISS?

▪ **LC 116/2003** - Regra matriz de incidência do ISS

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o **preço do serviço**.

§ 2º Não se incluem na base de cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza:

I - o valor dos materiais fornecidos pelo prestador dos serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05 da lista de serviços anexa a esta Lei Complementar

Art. 8º-A. A alíquota mínima do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza é de 2% (dois por cento). [Incluído pela Lei Complementar nº 157, de 2016](#)

§ 1º O imposto não será objeto de concessão de isenções, **incentivos ou benefícios tributários** ou financeiros, **inclusive de redução de base de cálculo** ou de crédito presumido ou outorgado, ou sob qualquer outra forma que resulte, direta ou indiretamente, em carga tributária menor que a decorrente da aplicação da alíquota mínima estabelecida no caput, exceto para os serviços a que se referem os subitens 7.02, 7.05 e 16.01 da lista anexa a esta Lei Complementar.

§ 2º É nula a lei ou o ato do Município ou do Distrito Federal que não respeite as disposições relativas à alíquota mínima previstas neste artigo no caso de serviço prestado a tomador ou intermediário localizado em Município diverso daquele onde está localizado o prestador do serviço. [...]

Qual a base de cálculo do ISS?

- ▶ ADPF 190 - DJE 27-04-2017. ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN. ALÍQUOTA MÍNIMA. ART. 88 DO ADCT. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DA UNIÃO. NORMAS GERAIS DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA. USURPAÇÃO. BASE DE CÁLCULO. DEFINIÇÃO POR LEI MUNICIPAL. CONCEITO DE RECEITA BRUTA DO PREÇO DO SERVIÇO.
- ▶ [...] 5. Reveste-se de inconstitucionalidade formal a lei municipal na qual se define base de cálculo em que se excluem os tributos federais relativos à prestação de serviços tributáveis e o valor do bem envolvido em contratos de arrendamento mercantil, por se tratar de matéria com reserva de lei complementar, nos termos do art. 146, III, “a”, da Constituição da República. 6. No âmbito da inconstitucionalidade material, viola o art. 88, I e II, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias do Texto Constitucional, incluído pela Emenda Constitucional 37/2002, o qual fixou alíquota mínima para os fatos geradores do ISSQN, assim como vedou a concessão de isenções, incentivos e benefícios fiscais, que resultasse, direta ou indiretamente, na redução da alíquota mínima estabelecida. Assim, reduz-se a carga tributária incidente sobre a prestação de serviço a um patamar vedado pelo Poder Constituinte. 7. Fixação da seguinte tese jurídica ao julgado: “É inconstitucional lei municipal que veicule exclusão de valores da base de cálculo do ISSQN fora das hipóteses previstas em lei complementar nacional. Também é incompatível com o Texto Constitucional medida fiscal que resulte indiretamente na redução da alíquota mínima estabelecida pelo art. 88 do ADCT, a partir da redução da carga tributária incidente sobre a prestação de serviço na territorialidade do ente tributante.

- ✓ **LC 116/2003:** Função de lei complementar em matéria tributária (art. 146, III, “a” da CF/88)
 - define os fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes do imposto.

BC ISS = Preço do Serviço?

▶ São Paulo - Lei 13.701/2003:

Art. 14. A base de cálculo do Imposto é o preço do serviço, como tal considerada a receita bruta a ele correspondente, sem nenhuma dedução, excetuados os descontos ou abatimentos concedidos independentemente de qualquer condição.

▶ Porto Alegre - LC 7/73:

Art. 20. A base de cálculo do imposto é o preço do serviço.

§ 1º Considera-se preço do serviço, para os efeitos deste artigo, o montante da receita bruta, excetuados os casos que seguem: [...]

▶ Rio de Janeiro - Lei 691/84:

Art. 16 - A base de cálculo é o preço do serviço.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, considera-se preço tudo o que for cobrado em virtude da prestação do serviço, em dinheiro, bens, serviços ou direitos, seja na conta ou não, inclusive a título de reembolso, reajustamento ou dispêndio de qualquer natureza, sem prejuízo do disposto nesta Seção. [...]

Preço do Serviço

► **Aires Barreto (2009):** “A base de cálculo natural do ISS é aquela que representa o adjunto adnominal correspondente à resposta que se dá a seguinte indagação: **prestação de serviço de que valor?**”.

“Receitas são entradas que modificam o patrimônio da empresa, incrementando-o.”

Preço do Serviço = Valor cobrado pelo serviço

- Receita = entrada de valores que passam a integrar o patrimônio de determinada entidade, valores que modificam o patrimônio, aumentando-o.

Receita Bruta X Receita líquida

Doutrina Contábil:

- Receita significa “a entrada de elementos para o ativo, sob a forma de dinheiro ou de direitos a receber, correspondentes, normalmente, à venda de mercadorias, de produtos ou a prestação de serviços”.
- “Receita é a expressão monetária, validada pelo mercado, do agregado de bens e serviços da entidade, [...] e que **provoca um acréscimo concomitante no ativo e no patrimônio líquido, considerado separadamente da diminuição do ativo** (ou acréscimo do passivo) e do patrimônio líquido provocado pelo esforço em produzir tal receita.” (Iudícibus, 2000, p. 151/155)

Essa diminuição do ativo e do patrimônio líquido no esforço de produzir a receita chama-se **despesa**, que, no dizer do autor “**representa a utilização ou o consumo de bens e serviços no processo de produzir receitas**”

“Receita de uma empresa durante um período de tempo representa uma mensuração do **valor de troca dos produtos (bens ou serviços)** de uma empresa durante aquele período” (Sprouse e Moonitz, 1962, p. 46)

Preço do Serviço é a Receita Bruta?

- ▶ O preço corresponde a um ingresso de recurso em troca dos serviços prestados, e que provoca aumento no patrimônio e no ativo do prestador de serviço
- ▶ Base de cálculo mensura o fato tributário (signo presuntivo de riqueza) servindo para infirmar o valor da hipótese de incidência sobre o qual deve incidir o tributo. (Paulo de Barros Carvalho)

Qual o valor que mensura a prestação de serviço?

Obs. O valor de troca, somente pode ser corretamente mensurado, ou considerado, analisando-se única e destacadamente cada operação sujeita ao imposto.

Receitas X simples ingressos

X

Despesas X meros gastos

Barreto (2009): “Despesas são inconfundíveis com valores pertencentes a terceiros, são gastos do prestador a serem subtraídos da sua respectiva receita, sendo realizadas em favor de quem as faz, ou seja, gastos com a própria atividade, realizados para que esta possa ser desenvolvida e propiciar os proventos (receitas)”.

Como fica o envolvimento de outros profissionais (prestadores)?

Base de cálculo x Mais de Um Prestador

ISS é cumulativo? X Subcontratação?

- Não se presume a cumulatividade do ISS, devendo o legislador municipal prevê-la? (Mizabel Derzi, Aires Barreto). **ADI 70009076050/RS (Caxias do Sul)**
- Diferentemente do ICMS ou do IPI, para os quais há expressa previsão constitucional de serem não cumulativos, para o ISS não há previsão.
- Veto ao inciso II do §2º do art. 7º da LC 116/2003, que previa, na redação original, não se incluir na base de cálculo do imposto o valor de subempreitadas sujeitas ao mesmo.
- **Conclusão:** Para qualquer serviço (salvo os serviços dos subitens 7.02, 7.04, 7.05, 7.15 e 7.19 da lista), incluindo-se os serviços de corretagem de imóveis, o ISS incide sobre o preço total do serviço, sem qualquer dedução.
- Havendo subcontratação, incidirá sobre o preço cobrado por cada um dos prestadores em cada uma das operações de prestação de serviços, sem que se possa compensar, ou abater, o tributo devido na operação subcontratada.

Base de cálculo do ISS para o serviço de corretagem de imóveis: valor cobrado pela intermediação.

Obs. O valor de troca, somente pode ser corretamente mensurado, ou considerado, analisando-se única e destacadamente cada operação sujeita ao imposto.

Lei 13.097/2015 - Corretagem Compartilhada

► Lei 6.530/78 com as alterações da Lei 13.097/2015:

Art. 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1º As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito.

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis. § 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo [Decreto-Lei nº 5.452, de 1o de maio de 1943.](#)

Lei 13.097/2015 - Corretagem Compartilhada

- ✓ Qual o foco da Lei 13.097/2015?
- ✓ **PN SF 01/2015:** “Se houver participação de corretores pessoas físicas na transação imobiliária, e esta estiver amparada pelo contrato de associação entre a imobiliária e os corretores, a base de cálculo do ISS devido pela imobiliária não será composta pelos valores recebidos pelos corretores pessoas físicas.”
- É abatimento da base de cálculo? **Onde pode ser definida a base de cálculo do imposto?**
- Pressuposição de que não haja subcontratação dos corretores pela imobiliária?
- Equiparação quanto à não ocorrência de vínculo empregatício e previdenciário, na relação entre imobiliária e corretores, com a não ocorrência de relação de prestação de serviço sujeita ao ISS.

Incidência e Base de Cálculo do ISS

X

Incidência de encargos previdenciários e existência de vínculo empregatício

- ▶ Quais os elementos caracterizadores?
 - LC 116/2003, Art. 2º, II: Se houver relação de emprego não há incidência do ISS

Lei 13.097/2015 - Corretagem Compartilhada

- ▶ Só existe a partir da Lei 13.097/2015?
- Código Civil/2002- art. 728: “Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário”.
- ✓ Por que não incide o ISS quando há relação de emprego?
- ✓ Quem presta o serviço caso um corretor seja empregado de uma imobiliária e este atenda os clientes da mesma? Quantas relações jurídico-tributárias sujeitas ao ISS existem?
- ✓ E quando o profissional não é empregado?

Relação de Trabalho Autônomo

X

Corretagem Compartilhada

- ✓ Quantas relações de prestação de serviços existem?
- ✓ Cumulatividade/Subcontratação X Independência
- ✓ O modo de execução do serviço importa?
- ✓ O fato de a comissão ser financeiramente paga pelo vendedor ou pelo comprador importa?
- ✓ Transição financeira da comissão na contabilidade da Imobiliária? Vários cheques?

Lei 13.097/2015 - Corretagem Compartilhada

►CTN:

Art. 116. Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:

I - tratando-se de situação de fato, desde o momento em que o se verificarem as circunstâncias materiais necessárias a que produza os efeitos que normalmente lhe são próprios;

II - tratando-se de situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável; Parágrafo único. A autoridade administrativa poderá desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, observados os procedimentos a serem estabelecidos em lei ordinária.

Art. 118. A definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se:

I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos;

Art. 121. [...]Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador; [...]

Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

Lei 13.097/2015 - Corretagem Compartilhada

“Incidência é resultado do automático e infalível enquadramento de um fato a uma hipótese normativa (subsunção), que desencadeia as consequências previstas na regra jurídica”. (Roque A. Carrazza)

“Cada fato imponible é um todo uno e incindível, que determina o nascimento da obrigação tributária”. “A configuração do fato (aspecto material), sua conexão com alguém (aspecto pessoal), sua localização (aspecto espacial) e sua consumação num momento fático determinado (aspecto temporal), reunidos unitariamente determinam inexoravelmente o efeito jurídico desejado pela lei: criação de uma obrigação jurídica concreta de pessoa determinada, num momento preciso”. (Geraldo Ataliba)

- ▶ Basta a existência do contrato de associação para se excluir a comissão dos corretores da BC?
- ▶ Ou a realidade fática em cotejo com a matriz do tributo prevalece?
- ▶ O aplicador das normas relativas ao ISS é competente para avaliar se configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no artigo 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT?
- ▶ Como é a prática de mercado nos grandes lançamentos imobiliários? Os corretores agem em nome próprio? Em nome da imobiliária responsável pelo lançamento?
- ▶ Quem é contatado pela Incorporadora? Imobiliária X Corretor
- ▶ O comprador contrata o corretor para a intermediação?

Decisões no âmbito administrativo

CARF:

Assunto: Imposto sobre a Renda Retido na Fonte - IRRF. Período de apuração: 01/04/2008 a 31/12/2009. IRRF. FALTA DE RETENÇÃO/RECOLHIMENTO. MULTA ISOLADA. CABIMENTO. A falta de retenção/recolhimento do IRRF enseja a aplicação da multa do inciso I do art. 44 da Lei nº 9.430/1996. RELAÇÃO JURÍDICA - CLASSIFICAÇÃO - IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS ESSENCIAIS PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS POR CORRETOR QUE ATUA EM NOME DA IMOBILIÁRIA.

A determinação da natureza dos atos praticados e dos negócios celebrados, para fins de incidência da norma tributária, é realizada com base nos elementos essenciais das relações jurídicas estabelecidas, que se revelam com a identificação dos efetivos direitos exercidos e obrigações contraídas pelos interessados, independentemente do nome dado aos instrumentos contratuais formalizados ou dos procedimentos realizados. O pagamento realizado diretamente pelo cliente ao corretor de imóveis não tem o condão de afastar o fato de que o corretor prestou à imobiliária o serviço de intermediação junto a terceiros. Comprovando-se a ocorrência de prestação de serviço deste para com a imobiliária, é esta que deve responder pelas correspondentes obrigações tributárias. Recurso especial negado. (Ementa Acórdão 9202-003.834 - PA [10166.723699/2012-92](#)).

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS. Período de apuração: 01/01/2008 a 31/03/2008. RELAÇÃO JURÍDICA. APARENTE DESCARACTERIZAÇÃO. Pelo Princípio da Verdade Material, se restar configurado que a relação jurídica formal apresentada não se coaduna com a relação fática verificada, subsistirá a última. De acordo com o art. 118, inciso I do Código Tributário Nacional, a definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos. (Ementa do Acórdão 2402003.192 - PA 10166.720583/201030.)

Decisões no âmbito administrativo

CMT/SP:

EMENTA ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AUSÊNCIA DE NULIDADE DOS LANÇAMENTOS. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO. ART. 148 DO CTN. OMISSÃO DA RECORRENTE EM APRESENTAR OS DOCUMENTOS SOLICITADOS. CORREÇÃO DA BASE DE CÁLCULO ELEITA. RECORRENTE NÃO APRESENTOU DOCUMENTOS QUE ATESTASSEM A ALEGADA AUTONOMIA DOS CORRETORES. INOCORRÊNCIA DA DECADÊNCIA. PREENCHIDO COMUNICADO DE INDÍCIOS DE CRIME CONTRA ORDEM TRIBUTÁRIA. AFASTAMENTO DA CONTAGEM DO ARTIGO 150§4º DO CTN. INEXISTENCIA DE BIS IN IDEM COM RELAÇÃO AS MULTAS. PENALIDADES INDEPENDENTES COM PREVISAO ESPECIFICA NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (PA 6017.2015/0002602-5)

“Nota-se, assim, que os chamados corretores (não importando, para o presente caso, a nomenclatura que o Contribuinte dá para eles) exercem atividade em nome do Contribuinte, inclusive podendo utilizar-se de marcas e logotipos de identificação de sua propriedade, conforme pode ser visto nas “pequenas amostras” apresentadas pelo contribuinte”. (Trecho de voto do PA 6017.2015/0002693-9).

Alerta - Outras disposições legais similares

- **Lei Federal 12.592/2012 (Exercício das atividades profissionais de Cabeleireiro, [...], Depilador e Maquiador)**

Art. 1o-A Os salões de beleza poderão celebrar contratos de parceria, por escrito, nos termos definidos nesta Lei, com os profissionais que desempenham as atividades de Cabeleireiro, Barbeiro, Esteticista, Manicure, Pedicure, Depilador e Maquiador. [\(Incluído pela Lei nº 13.352, de 2016\)](#). [...]

§ 2o O salão-parceiro será responsável pela centralização dos pagamentos e recebimentos decorrentes das atividades de prestação de serviços de beleza realizadas pelo profissional-parceiro na forma da parceria prevista no caput.

§ 3o O salão-parceiro realizará a retenção de sua cota-parte percentual, fixada no contrato de parceria, bem como dos valores de recolhimento de tributos e contribuições sociais e previdenciárias devidos pelo profissional-parceiro incidentes sobre a cota-parte que a este couber na parceria.

- ▶ § 4o A cota-parte retida pelo salão-parceiro ocorrerá a título de atividade de aluguel de bens móveis e de utensílios para o desempenho das atividades de serviços de beleza e/ou a título de serviços de gestão, de apoio administrativo, de escritório, de cobrança e de recebimentos de valores transitórios recebidos de clientes das atividades de serviços de beleza, e a cota-parte destinada ao profissional-parceiro ocorrerá a título de atividades de prestação de serviços de beleza.

- ▶ § 5o A cota-parte destinada ao profissional-parceiro **não será considerada para o cálculo da receita bruta do salão-parceiro** ainda que adotado sistema de emissão de nota fiscal unificada ao consumidor.

Alerta - Outras disposições legais similares:

▶ LC Nº 123/2006 - Simples Nacional

Art. 13. § 1º-A. Os valores repassados aos profissionais de que trata a [Lei nº 12.592, de 18 de janeiro de 2012](#), contratados por meio de parceria, nos termos da legislação civil, não integrarão a receita bruta da empresa contratante para fins de tributação, cabendo ao contratante a retenção e o recolhimento dos tributos devidos pelo contratado. [\(Incluído pela Lei Complementar nº 155, de 2016\)](#).

Lei complementar

▶ LEI Nº 11.771/2008. - Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo

Art. 27. Compreende-se por agência de turismo a pessoa jurídica que exerce a atividade econômica de intermediação remunerada entre fornecedores e consumidores de serviços turísticos ou os fornece diretamente.

§ 2º O preço do serviço de intermediação é a comissão recebida dos fornecedores ou o valor que agregar ao preço de custo desses fornecedores, facultando-se à agência de turismo cobrar taxa de serviço do consumidor pelos serviços prestados.

Art. 30. Compreendem-se por organizadoras de eventos as empresas que têm por objeto social a prestação de serviços de gestão, planejamento, organização, promoção, coordenação, operacionalização, produção e assessoria de eventos.

§ 2º O preço do serviço das empresas organizadoras de eventos é o valor cobrado pelos serviços de organização, a comissão recebida pela intermediação na captação de recursos financeiros para a realização do evento e a taxa de administração referente à contratação de serviços de terceiros.

- **Corretor empregado da imobiliária**

Relação Única

- ▶ **Hipótese de Incidência/Antecedente:**

- **Critério material:** prestar serviço de corretagem/intermediação de imóveis;
- **Critério temporal:** momento da prestação do serviço;
- **Critério espacial:** território do Município;

- ▶ **Consequente:**

- **Critério quantitativo:** 1 - Base de cálculo: preço do serviço (art. 7º da LC 116/2003 - valor total da comissão); 2 - Alíquota: (2% a 5%).
- **Critério Subjetivo:** 1 - Sujeito Ativo: Município; 2 - Sujeito Passivo: contribuinte (prestador do serviço - imobiliária - art. 5º da LC n. 116/2003).

▪ Atuação compartilhada e independente entre Imobiliária e Corretor

Relação 1: (Vendedor ou Comprador X Imobiliária)

▶ Hipótese de Incidência/Antecedente:

- **Critério material:** prestar serviço de corretagem/intermediação de imóveis;
- **Critério temporal:** momento da prestação do serviço;
- **Critério espacial:** território do Município;

▶ Consequente:

- **Critério quantitativo:** 1 - Base de cálculo: preço do serviço (valor da comissão cabível à imobiliária); 2 - Alíquota: 2% a 5%.
- **Critério Subjetivo:** 1 - Sujeito Ativo: Município; 2 - Sujeito Passivo: contribuinte (prestador do serviço - imobiliária)

Relação 2: (Vendedor ou Comprador X Corretor PF)

▶ Hipótese de Incidência/Antecedente:

- **Critério material:** prestar serviço de corretagem/intermediação de imóveis;
- **Critério temporal:** momento da prestação do serviço;
- **Critério espacial:** território do Município;

▶ Consequente:

- **Critério quantitativo:** 1 - Base de cálculo: preço do serviço (valor da comissão cabível ao corretor PF); 2 - Alíquota: 2% a 5%.
- **Critério Subjetivo:** 1 - Sujeito Ativo: Município; 2 - Sujeito Passivo: contribuinte (prestador do serviço - corretor PF -);
Responsável: Contratante do serviço (vendedor ou comprador do imóvel, caso o corretor não seja inscrito no CCM e/ou não emita recibo com os requisitos mínimos estabelecidos pela legislação - conforme a legislação paulistana).

- **Corretor autônomo contratado/atuando em nome da imobiliária**

Relação 1: (Vendedor/dono do imóvel X Imobiliária)

- ▶ **Hipótese de Incidência/Antecedente:**

- **Critério material:** prestar serviço de corretagem/intermediação de imóveis;
- **Critério temporal:** momento da prestação do serviço;
- **Critério espacial:** território do Município;

- ▶ **Consequente:**

- **Critério quantitativo:** 1 - Base de cálculo: preço do serviço (valor total da comissão); 2 - Alíquota: 2% a 5%.
- **Critério Subjetivo:** 1 - Sujeito Ativo: Município; 2 - Sujeito Passivo: contribuinte (prestador do serviço - imobiliária)

Relação 2: (imobiliária X Corretor PF)

- ▶ **Hipótese de Incidência/Antecedente:**

- ▶ - **Critério material:** prestar serviço de corretagem/intermediação de imóveis;
- ▶ - **Critério temporal:** momento da prestação do serviço;
- ▶ - **Critério espacial:** território do Município;

- ▶ **Consequente:**

- **Critério quantitativo:** 1 - Base de cálculo: preço do serviço (comissão do corretor PF); 2 - Alíquota - 2% a 5%.
- **Critério Subjetivo:** 1 - Sujeito Ativo: Município; 2 - Sujeito Passivo: contribuinte (prestador do serviço - corretor PF);
Responsável: Contratante do serviço (vendedor ou comprador do imóvel, caso o corretor não seja inscrito no CCM e/ou não emita recibo com os requisitos mínimos estabelecidos pela legislação - conforme a legislação paulistana).

Obrigado