

ORIENTAÇÃO TÉCNICA DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO	
Orientação Técnica nº 001/2018.	Assunto: Locação de imóveis.
	Data: 13/07/2018.

Orienta os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal Direta e Indireta a respeito de locação de imóveis no âmbito do Município de Ponta Grossa.

Considerando as atribuições institucionais contidas na Lei Municipal nº 8794/2006, no exercício de sua função a Controladoria Geral do Município deve fornecer informações que subsidiem e orientem os procedimentos executados pelos gestores e agentes da Administração Pública Municipal vêm, por meio desta orientação, dizer o seguinte:

1 – Empenhamento dos contratos de aluguéis quando o locador é pessoa física com intermediação de imobiliárias.

Essa Nota Técnica de Procedimento Contábil visa padronizar o procedimento de empenho para pagamento dos contratos de aluguel quando o locador é pessoa física, com intermediação de imobiliárias.

Constata-se como prática recorrente nos órgãos e entidades da administração pública o empenho em nome da imobiliária, em vez do locador, o que dificulta a correta retenção do imposto de renda e a informação do beneficiário do rendimento na Declaração de Imposto de Renda na Fonte – DIRF.

O correto a fazer neste tipo de situação é realizar o empenho para o(s) beneficiário(s) do aluguel (Pessoa(s) Física(s) constante(s) no contrato de aluguel) para que seja possível a retenção do Imposto de Renda que incide neste tipo de rendimento, conforme determinam os arts. 631 e 632 do RIR/99 (Regulamento do Imposto de Renda).

Art. 631. Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, calculado na forma do art. 620, os rendimentos decorrentes de aluguéis ou royalties pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 7º, inciso II).

Art. 632. Não integrarão a base de cálculo para incidência do imposto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei nº 7.739, de 1989, art. 14):

I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;

II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;

- III - as despesas para cobrança ou recebimento do rendimento;
- IV - as despesas de condomínio.

Caso o locador/contrato de locação defina que o pagamento deverá ser realizado por intermédio de imobiliária, deve-se utilizar a figura do “Procurador/Cessionário”, que permite o empenho, a liquidação e a retenção para um credor e o efetivo pagamento para outro.

O credor do empenho deverá ser a(s) pessoa(s) física(s) proprietária(s) do imóvel e constante(s) no contrato de locação.

Para a retenção do imposto de renda devem-se observar as disposições do art. 620 do RIR/99, que trata da aplicação de alíquotas progressivas sobre os rendimentos.

2 – Necessidade do proprietário do bem, e não seu representante, figurar como locador nos contratos de locação de bem imóvel à Administração

Em um contrato de locação, as posições ocupadas pelo proprietário do imóvel e pela empresa responsável por sua administração não se confundem. A celebração de contrato de administração entre ambos apenas confere à empresa contratada poderes para administrar o imóvel, mediante remuneração a ser paga pelo proprietário, não interferindo em nada na titularidade do domínio do imóvel alugado.

O locador é o proprietário do imóvel e não o seu administrador. Mesmo que o contrato seja firmado pela imobiliária, tal celebração não será feita em nome próprio, mas apenas na condição de representante de interesses alheios. Importante registrar, portanto, que todas as certidões de regularidade fiscal dos proprietários do imóvel que se pretende alugar, devem estar vigentes na data da assinatura do contrato, bem como na data do efetivo pagamento dos aluguéis.

O administrador de imóveis ou um representante individual habilitado podem atuar como mandatários em nome do locador, dentro dos limites de contratação dos atos de gestão e administração, podendo receber aluguéis, depositar o valor na conta bancária do locador dentre outros. O mandatário poderá, no entanto, assinar o contrato de locação, em representação do locador, se o mandato de procuração lhe conferir poderes para tanto.

3 – Imposto sobre Serviços - ISS

As retenções e o recolhimento do ISS deverão ser realizados conforme a Lei Municipal nº 7500/2004.

4 – Das Recomendações

Ante o exposto, recomendamos que havendo representação do proprietário por intermédio de MANDATÁRIO, caberá ao órgão Contratante verificar a existência de outorga de poderes específicos ao fim que se pretende no instrumento de mandato, bem como de documentação idônea do representante legal.

Com base no exposto, deve-se uniformizar a forma de empenho, liquidação e pagamento dos contratos de aluguéis quando o locador for pessoa física, de modo que haja a retenção de Imposto de Renda sobre estes pagamentos e que estes beneficiários sejam corretamente incluídos na DIRF da fonte pagadora.

A Controladoria Geral coloca-se à disposição para maiores esclarecimentos.

É a orientação.

Lauro Rodrigues da Costa Neto
Controlador Geral do Município