

SOLUÇÃO DE CONSULTA SF/DEJUG nº 3, de 12 de janeiro de 2026

Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM.
Inscrição de Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

O **DIRETOR 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;

ESCLARECE:

1. Trata-se de consulta tributária formulada por Fundo de Investimento Imobiliário – FII, que indaga sobre a necessidade de registro no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM do município de São Paulo em caso de obra nesta cidade, bem como se essa inscrição deve ser realizada em nome do fundo ou do administrador.
2. Os artigos 1º e 2º da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, dispõem que o fundo de investimento imobiliário é constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em empreendimentos imobiliários.
3. Condomínio fechado, para fins legais, não é considerado pessoa jurídica, mas sim uma comunhão de recursos de investidores, administrada por instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
4. O FII não possui personalidade jurídica, sendo representado por seu administrador.
5. Entretanto, da mesma forma que possui CNPJ para o cumprimento de obrigações fiscais federais, o FII deve ter inscrição municipal no CCM para fins de cumprimento de obrigações tributárias municipais.
6. Para a regularização de obras de construção civil, a inscrição da obra no CCM deverá estar vinculada ao fundo.
7. Ressalte-se, ainda, que todas as Notas Fiscais de Serviços Eletrônicas (NFS-e) emitidas pelos prestadores de serviços relacionados à obra devem indicar como tomador o próprio Fundo de Investimento Imobiliário (FII), garantindo a correta vinculação das operações ao fundo.
8. Comunique-se o teor desta solução de consulta à consultante e, após as providências de praxe, archive-se.

ISAAC LIBARDI GODOY

Diretor do Departamento de Tributação e Julgamento