

**UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC**

**CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**ANGÉLICA GOULART SCHNEIDER**

**OS IMPACTOS DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO DE  
CASO EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TRIBUTADA PELO LUCRO  
REAL**

**CRICIÚMA**

**2015**

**ANGÉLICA GOULART SCHNEIDER**

**OS IMPACTOS DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO DE  
CASO EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TRIBUTADA PELO LUCRO  
REAL**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de bacharelado no curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientador: Prof. Everton Perin

**CRICIÚMA**

**2015**

**ANGÉLICA GOULART SCHNEIDER**

**OS IMPACTOS DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO DE  
CASO EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TRIBUTADA PELO LUCRO  
REAL**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de bacharelado, no Curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em Contabilidade Tributária.

Criciúma, 02 de Julho de 2015.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Everton Perin - Especialista - (UNESC) - Orientador

---

Prof. Fernando Marcos Garcia - Especialista - (UNESC)

**Dedico este trabalho ao meu filho Miguel,  
anjo que nasceu para tornar meus dias mais  
felizes.**

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, agradeço a Deus por permitir que tudo isso se concretizasse, pela sua força e coragem para vencer os desafios que a vida me incumbiu.

Aos meus pais, Idésio e Suzana, que não mediram esforços para que eu alcançasse esta etapa da vida.

Ao meu anjo, Miguel, por todo amor e paciência nos dias agitados de sua mãe.

As minhas irmãs, Greice e Karine, pelo carinho, incentivo e apoio incondicional.

Ao meu futuro esposo, Ériki Nicoski, pessoa com quem amo partilhar a vida. Obrigado pelo carinho e apoio.

Aos meus amigos, mais que especiais, Fabiana, Giovanni, Jéssica e Mariana. Que me apoiaram em momentos importantes de minha vida. Obrigada por todo companheirismo e alegria.

Ao meu orientador, Everton Perin, por todo seu auxílio e dedicação na efetivação deste trabalho.

E a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

**“O planejamento de longo prazo não lida com decisões futuras, mas com futuro de decisões presentes.”**

**Peter Drucker**

## RESUMO

A construção civil é um setor preponderante ao desenvolvimento do país. No entanto, com o atual cenário econômico em desestabilidade, o ritmo de crescimento neste campo está comprometido. Grande parcela da riqueza produzida por estas empresas é destinada ao pagamento dos tributos, que são regulamentados pelo Sistema Tributário Nacional. Logo, os gestores devem buscar alternativas legais para reduzir a carga tributária nas suas operações. Nesse sentido, o planejamento tributário permite avaliar a melhor forma para apuração dos tributos, a fim de evitar o gasto desnecessário de recursos financeiros. Como incentivo fiscal do governo federal, foi instituído o Regime Especial de Tributação às incorporações imobiliárias, atividade integrante da construção civil. Desse modo, busca-se através deste trabalho apresentar as características pertinentes a este regime e compará-lo com o Lucro Real. Nesse contexto, o objetivo desse trabalho consiste em verificar se a adoção pelo RET seria a opção mais vantajosa para uma incorporadora imobiliária. Para tanto, utilizou-se como metodologia a pesquisa bibliográfica, evidenciando os aspectos teóricos do tema abordado, e o estudo de caso, de caráter exploratório e de natureza qualitativa. Como instrumento de pesquisa, foram utilizadas as premissas, dados elaborados de acordo com as características da empresa e do tema abordado. Após levantamento das informações, aplicou-se a apuração pelos regimes tributários e analisou-se que o RET seria a opção mais econômica para a incorporadora. Diante do exposto, conclui-se que além de estudar os impactos financeiros de um regime tributário, devem-se estudar seus efeitos jurídicos, a fim de se obter melhores resultados, sendo assim, o planejamento tributário torna-se imprescindível a uma boa gestão.

**Palavras-chave:** Regime Especial de Tributação. Lucro Real. Planejamento Tributário.

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Variação do PIB no país e na construção civil.....	16
---	----

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Premissas.....	36
Tabela 2 – Apuração de PIS e COFINS.....	38
Tabela 3 – Lucro Operacional Líquido .....	38
Tabela 4 – Apuração do IRPJ e CSSL a recolher .....	39
Tabela 5 – Apuração do RET .....	39
Tabela 6 – Lucro Operacional Líquido - Consolidado .....	40
Tabela 7 – Apuração do IRPJ e CSSL - Ajustes ao Lucro Operacional .....	41
Tabela 8 – Carga tributária sobre as apurações .....	41
Tabela 9 – DRE comparativo entre os regimes tributários .....	42

## LISTA DE SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AH	Análise Horizontal
ART	Artigo
AV	Análise Vertical
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CF	Constituição Federal
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
COSIT	Coordenação-Geral do Sistema de Tributação
CSSL	Contribuição Sobre o Lucro Líquido
CTN	Código Tributário Nacional
DARF	Documento de Arrecadação de Receitas Federais
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
DTE	Domicílio Tributário Eletrônico
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IRPJ	Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
LTDA	Limitada
NBR	Norma Brasileira
OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico
PASEP	Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PGFN	Procuradoria Geral da Fazenda Nacional
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PMCV	Programa Minha Casa, Minha Vida
RFB	Receita Federal do Brasil
RET	Regime Especial de Tributação
S.A	Sociedade Anônima
STN	Sistema Tributário Nacional

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>12</b>
1.1 TEMA E PROBLEMA .....	12
1.2 OBJETIVOS DA PESQUISA .....	14
<b>1.2.1 Objetivos Específicos</b> .....	<b>14</b>
1.3 JUSTIFICATIVA .....	14
<b>2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b> .....	<b>16</b>
2.1 CONSTRUÇÃO CIVIL .....	16
<b>2.1.1 Incorporação Imobiliária</b> .....	<b>17</b>
2.2 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO .....	18
2.3 SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL .....	19
<b>2.3.1 Tributos</b> .....	<b>19</b>
<b>2.3.2 Espécies Tributárias</b> .....	<b>20</b>
<b>2.3.3 Princípios Constitucionais Tributários</b> .....	<b>20</b>
2.3.3.1 Princípio da Legalidade .....	21
2.3.3.2 Princípio da Anterioridade da Lei .....	21
2.3.3.3 Princípio de Irretroatividade da Lei .....	21
2.3.3.4 Princípio da Isonomia .....	22
2.3.3.5 Princípio da Uniformidade da Tributação .....	22
2.3.3.6 Princípio da Proibição do Confisco .....	22
2.4 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO – RET .....	23
<b>2.4.1 Patrimônio de Afetação</b> .....	<b>23</b>
<b>2.4.2 Adesão ao RET</b> .....	<b>24</b>
<b>2.4.3 Tributação do RET</b> .....	<b>26</b>
2.5 LUCRO REAL .....	28
<b>2.5.1 Lucro Real Trimestral</b> .....	<b>30</b>
<b>2.5.2 Lucro Real Anual</b> .....	<b>30</b>
<b>2.5.3 Balanço de Suspensão ou Redução</b> .....	<b>31</b>
<b>2.5.4 PIS e COFINS – Não-Cumulativo</b> .....	<b>32</b>
<b>3 METODOLOGIA DA PESQUISA</b> .....	<b>34</b>
3.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO .....	34
3.2 PROCEDIMENTOS PARA COLETA E ANÁLISE DE DADOS .....	35
<b>4. PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA INCORPORADORA</b> .....	<b>36</b>

4.1 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA.....	36
4.2 PREMISSAS .....	36
4.3 APURAÇÃO DOS TRIBUTOS .....	37
<b>4.3.1 Lucro Real.....</b>	<b>37</b>
4.3.1.1 PIS e COFINS – Regime Não-Cumulativo .....	38
4.3.1.2 IRPJ e CSSL .....	38
<b>4.3.2 Regime Especial de Tributação .....</b>	<b>39</b>
4.3.2.1 Apuração Consolidada .....	40
4.4 ANÁLISE ENTRE OS REGIMES TRIBUTÁRIOS .....	41
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>44</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>50</b>
ANEXO A – Requerimento de Averbação de Patrimônio de Afetação.....	51
ANEXO B – Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação .....	52

## 1 INTRODUÇÃO

O planejamento tributário é um forte aliado das organizações que desejam obter um menor ônus fiscal sobre suas operações, utilizando-se de meios legais. Por meio dele busca-se analisar a melhor forma de apuração dos resultados, e assim verificar qual o melhor regime de tributação a ser empregado.

As incorporações imobiliárias sejam elas optantes pelo regime de tributação com base no Lucro Real, Presumido ou Arbitrado, podem adotar à incorporações afetadas o Regime Especial de Tributação – RET. Este regime tem caráter opcional e irretratável enquanto persistirem, direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos clientes que compõe a incorporação.

Entende-se por incorporação imobiliária, a atividade com a finalidade de construção de edificações ou conjunto de edificações, composta de unidades autônomas, bem como, sua comercialização, total ou parcial.

Diante do exposto, este estudo tem como tema avaliar os impactos do Regime Especial de Tributação nas Incorporações Imobiliárias, confrontando com o regime de tributação com base no Lucro Real.

Neste capítulo, apresentam-se as bases introdutórias do estudo, composto pelo tema e problema, os objetivos e a justificativa do estudo.

### 1.1 TEMA E PROBLEMA

A construção civil é um setor de grande influência na economia brasileira. O crescimento populacional gerou a necessidade de maior infraestrutura, tais como, estradas, moradias e empreendimentos comerciais. Além dessa expansão, movimentou a economia na geração de emprego e renda.

Grande desafio para as empresas deste setor é garantir a eficiência na gestão econômica e no controle dos bens patrimoniais, nesse âmbito, as organizações contam com a ciência da Contabilidade. Sua finalidade consiste em registrar, controlar e demonstrar as operações ocorridas no patrimônio, visando fornecer informações sobre suas variações e resultados econômicos decorrentes de suas atividades, com intuito de prover subsídio aos sócios para a tomada de decisão.

A contabilidade da construção civil, especificamente na atividade imobiliária, tem algumas particularidades que diferem das demais atividades econômicas. Uma delas consiste em seu ciclo operacional ser superior ao exercício contábil, sendo assim, a elaboração das demonstrações contábeis diferencia-se de outros setores, principalmente em relação ao reconhecimento das receitas.

Diversas ferramentas são utilizadas dentro da contabilidade para obter informações precisas sobre os resultados de sua gestão, dentre elas consiste o planejamento tributário. Esta ferramenta baseia-se em um conjunto de metodologias legais que visam apurar os impostos de maneira eficaz. Deve ser elaborado e analisado cuidadosamente pelo profissional contábil, o qual deve adotar o regime de tributação mais vantajoso para a organização, a fim de evitar o gasto desnecessário de recursos financeiros. A apuração pelo Lucro Real e o Lucro Presumido eram os mais vistos nestas atividades, porém, surge em 2004 uma nova forma de tributação para as incorporações imobiliárias, o Regime Especial de Tributação – RET.

O RET estabelece uma alíquota unificada sobre a receita bruta, compreendendo os impostos federais. Para sua adoção a organização deve se enquadrar em alguns requisitos, como aderir ao patrimônio de afetação ao empreendimento incorporado, tornando-se ele apartado dos bens da organização e seus devidos recursos não poderá ser utilizado em outra atividade.

Cada empreendimento inscrito no RET deverá ser elaborado a contabilidade individualmente. No regime especial não é aceito a restituição e compensações tributárias, ou seja, não poderão ser aproveitados os créditos fiscais para quitação de débitos. Uma vez optado por este regime, não será permitido a migração para outro, enquanto existirem direito de créditos ou obrigações do incorporador aos clientes do empreendimento.

Diante do exposto tem-se o seguinte problema: A adoção pelo Regime Especial de Tributação – RET seria a opção mais vantajosa para uma Incorporadora Imobiliária?

## 1.2 OBJETIVOS DA PESQUISA

O objetivo geral da pesquisa consiste em verificar se a adoção pelo Regime Especial de Tributação seria a opção mais vantajosa para uma Incorporadora Imobiliária.

### 1.2.1 Objetivos Específicos

- Identificar os requisitos necessários à adoção ao Regime Especial de Tributação - RET;
- Realizar a apuração pelo Regime Especial de Tributação – RET e confrontar em relação ao Lucro Real em empreendimentos da incorporadora imobiliária;
- Analisar as vantagens da opção pelo Regime Especial de Tributação - RET.

## 1.3 JUSTIFICATIVA

Segundo estudos realizados em 2014 pela Receita Federal do Brasil, os tributos arrecadados em 2013 correspondem a 35,95% do Produto Interno Bruto (PIB) no país.

Diante do exposto, as organizações devem estudar a melhor forma de administrar estes tributos, buscando minimizar os impactos causados por eles. Sendo assim, o planejamento tributário consiste em uma ferramenta altamente necessária a qualquer empreendimento que espera obter bons resultados.

A Lei nº 8.981 de 1995 em seu artigo nº 35 instituía as empresas do setor da construção civil a obrigatoriedade ao regime de tributação com base no Lucro Real. Contudo, em 1998 foi constituída a Lei de nº 9.718 alterando a legislação tributária nacional, onde excluiu esta obrigatoriedade, possibilitando a tributação com base no Lucro Presumido. Posteriormente, no ano de 2004 foi sancionada a Lei nº 10.931 estabelecendo o Regime Especial de Tributação – RET para algumas atividades da construção civil, sendo este o foco deste projeto.

Teoricamente este trabalho contribui para maior esclarecimento sobre os aspectos legislativos pertinentes ao Regime Especial de Tributação, bem como, os requisitos necessários a sua adoção.

Do ponto de vista prático, este trabalho pretende cooperar, tanto no meio acadêmico quanto no profissional, não apenas apresentando conceitos sobre o RET, mas enfatizando a importância de estudar um regime tributário, avaliando seus pontos positivos e negativos, antes de adotá-lo, com a finalidade de se obter melhores resultados.

O conhecimento pelo tema envolve ainda o interesse da sociedade, particularmente a aqueles que desejam investir em um imóvel que apresente melhores garantias. Como requisito a adoção ao RET, a incorporação deve ser apartada dos demais patrimônios da incorporadora, assegurando os adquirentes meios de finalizar o negócio, caso o incorporador passe por situação falimentar.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo, contemplam-se os aspectos bibliográficos que fundamentam o presente estudo. Abordam-se as características do setor, bem como, da atividade referida no tema. Explanam-se questões pertinentes ao Regime Especial de Tributação e demais regimes tributários.

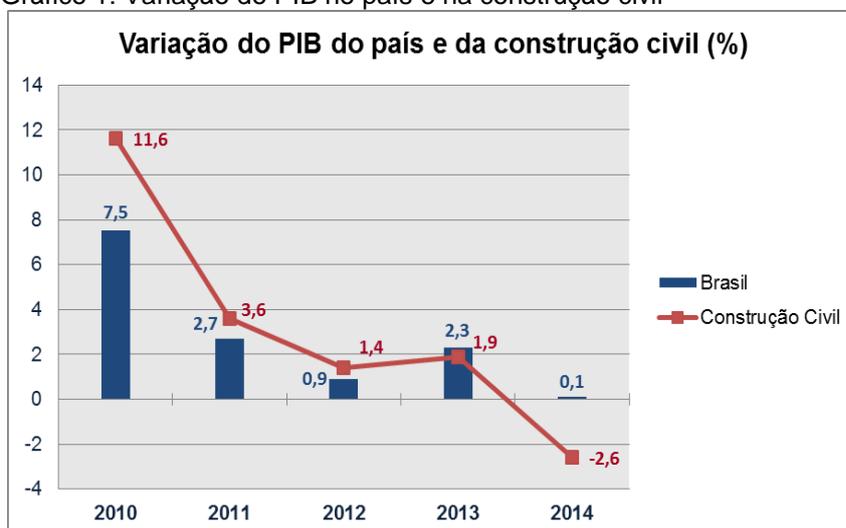
### 2.1 CONSTRUÇÃO CIVIL

O desenvolvimento do país é impulsionado por diversos setores que aquecem a economia nacional. Dentre eles destaca-se a construção civil, caracterizado na economia como grande propulsor de empregos. Favorece inclusive o crescimento de outros setores, em razão ao grande número de atividades envolvidas no seu ciclo de produção, gerando elevado consumo de bens e serviços de diversos segmentos.

Melo (1992) diz que a construção civil é um seguimento pertencente ao setor secundário da economia, abrangendo todas as atividades acopladas ao funcionamento do sistema de obras civis. Este setor envolve a produção de obras como casas, edifícios pontes, barragens, estradas e outras infraestruturas, assim como a comercialização delas.

Baseado nos dados divulgados pelo IBGE nos últimos cinco anos, o gráfico a seguir apresenta a variação do PIB nacional e do setor da construção civil.

Gráfico 1: Variação do PIB no país e na construção civil



Fonte: IBGE, 2015.

Pode-se verificar que o setor em 2010 apresentou grande expansão, porém, no decorrer dos próximos anos houve uma desaceleração. Em 2014 o índice regrediu para 2,6% negativo, sendo este, explicado pelo Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), José Carlos Martins em uma entrevista dado ao grupo RBS. Martins justifica a queda devido aos atrasos de pagamentos de obras públicas, redução do ritmo do mercado imobiliário e recesso dos projetos de mobilidade após a Copa do Mundo.

Basicamente, o setor subdivide-se em dois grandes segmentos, um de infraestrutura (estradas, pontes) e o outro, o imobiliário. A atividade imobiliária segundo Costa (2000, p. 31) compreende

O desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de Centros Comerciais, *Shopping Centers* e Condomínios Residenciais.

A atividade de comercialização dos imóveis ainda não construídos, somente poderá ser efetuada mediante incorporação, para qual envolve diversas tarefas sob a responsabilidade do incorporador.

### **2.1.1 Incorporação Imobiliária**

A incorporação imobiliária é uma atividade desenvolvida com a finalidade de construir e comercializar unidades imobiliárias em edifícios coletivos.

De acordo com o art. 28 da Lei nº 4.591/64 “considera-se incorporação imobiliária, a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”.

A construção do edifício não necessariamente deve ser executada pela incorporadora, esta atividade pode ser contratada por terceiros. Como enfatiza Mattos (2011), nos últimos tempos, empresas de participações, fundos e grupo de investidores estão realizando a atividade de incorporação, ficando a construção a cargo de uma empreiteira, enquanto eles lançam, divulgam e comercializam o empreendimento.

Sendo assim, a Lei 4.591/64, qualifica o incorporador:

art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetue a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

A formalização da incorporação dar-se-á mediante documento preparado de acordo com a ABNT NBR 12.721/2006<sup>1</sup> e registrado junto ao cartório de imóveis. Deve conter basicamente as características do empreendimento objeto de incorporação, como o número de unidades e suas respectivas áreas. Após este procedimento podem ser comercializadas estas unidades como unidades autônomas.

O incorporador, como qualquer outro empreendedor deve estudar os efeitos jurídicos e econômicos antes da realização de qualquer negócio, buscando alternativas lícitas e menos onerosas, assim sendo, torna-se necessário a realização de um planejamento tributário.

## 2.2 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO

Segundo levantamento da Receita Federal (2014) a carga tributária no país em 2013 em relação ao PIB foi de 35,95%. Este índice aliado à desaceleração do setor requer dos gestores ações eficazes a fim de evitar prejuízos futuros. Neste âmbito, o planejamento tributário torna-se imprescindível, visto que seu papel consiste em maximizar os lucros e reduzir o ônus fiscal nas operações.

Borges (2011) conceitua o planejamento tributário como uma técnica gerencial que propõe avaliar as alternativas legais para a apuração dos tributos e mediante meios lícitos adotar a opção que possibilita anular, reduzir o adiantar a carga tributária.

Ainda para Fabretti (2006) o planejamento tributário é um estudo preventivo realizado antes do fato gerador, averiguando seus efeitos jurídicos e econômicos, bem como as alternativas legais com menor ônus fiscal.

---

<sup>1</sup> A NBR 12.721/2006 é uma norma que visa atender a Lei Federal nº 4.591/64 que trata das incorporações imobiliárias. Refere-se à avaliação dos custos unitários de construção para as incorporações imobiliárias e outros procedimentos para condomínios edifícios.

Nessa perspectiva, o contador além usufruir de conhecimento técnico e legislativo, deve compreender a funcionalidade do sistema de tributação do país, a fim de conhecer suas normas e princípios que fundamentam a esfera tributária.

## 2.3 SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL

A Constituição Federal dispõe a União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios a competência tributária para instituir os tributos. Contudo, o poder de tributar está condicionado a algumas limitações, sendo estas determinadas pelo Sistema Tributário Nacional.

Constituído pela Lei nº 5.172/66 o STN tem como finalidade regulamentar o recolhimento dos tributos, bem como, estabelecer normas e princípios visando parametrizar esta atividade. Seguindo esse raciocínio Harada (2006, p. 324) caracteriza o Sistema Tributário Nacional como:

[...] o conjunto de normas constitucionais de natureza tributária, inserido no sistema jurídico global, formado por um conjunto unitário e ordenado de normas subordinadas aos princípios fundamentais, reciprocamente harmônicos, que organiza os elementos constitutivos do Estado [...].

Nesse contexto, o Sistema Tributário Nacional é formado pelo conjunto de tributos vigentes no país, estabelecidos pelos poderes legislativos de forma lícita, obedecendo aos princípios constitucionais, de forma a manter o controle na arrecadação.

### 2.3.1 Tributos

A prestação de serviços públicos, os investimentos em infraestrutura e demais atividades necessárias à manutenção do país, necessitam de recursos financeiros para serem efetuados. Nesta condição, são arrecadados os tributos, sendo eles obrigações impostas aos contribuintes.

O Código Tributário Nacional em seu art. 3º conceitua, “tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

Conforme ainda estabelecido pelo art. 4º do CTN “a natureza jurídica específica do tributo é determinada pelo fato gerador da respectiva obrigação”, sendo assim, torna-se necessário o reconhecimento da espécie tributária, sendo que a Constituição prescreve regimes diferentes para cada uma delas.

### **2.3.2 Espécies Tributárias**

Segundo Fabretti (2001) os tributos são classificados em vinculados e não vinculados. Os primeiros estão relacionados a uma contraprestação, ou seja, o tributo é revertido em uma atividade estatal prestada ao contribuinte em seu benefício. Logo, os tributos não vinculados não possuem ligação com alguma ação realizada diretamente ao contribuinte, sua arrecadação não tem uma destinação específica.

Podem ser considerados tributos vinculados as taxas e contribuições de melhoria. De acordo com Harada (2006) a taxa refere-se à atuação estatal diretamente conduzida ao contribuinte, podendo ser pelo exercício do poder de política ou pela prestação efetiva de um serviço público. Já as contribuições de melhoria mencionadas por Machado (2004) relacionam-se com a realização de obras públicas.

Como tributos não vinculados têm-se os impostos. Conforme art. 16 do Código Tributário Nacional “imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”.

A instituição de cada tributo pelo o ente competente deve respeitar as regras impostas por intermédio de princípios constitucionais, funcionando como mecanismos de defesa ao contribuinte.

### **2.3.3 Princípios Constitucionais Tributários**

Com intuito de proteger o contribuinte de ser cobrado de forma errônea pelo Estado, a Constituição Federal de 1988 estabelece limitações ao poder de tributar. Neste âmbito, a Constituição delimita princípios como regras que servem de

diretrizes as normas tributárias, que segundo Frabetti (2006) só tem validade se realizada em rigorosa conformidade com eles.

#### 2.3.3.1 Princípio da Legalidade

A CF atribui em seu art. 5º que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei". Do mesmo modo, ela veda a União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios segundo seu art. 150 "exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça".

Logo, este princípio limita a atuação do poder de tributação em cumprimento da justiça e segurança jurídica dos contribuintes.

#### 2.3.3.2 Princípio da Anterioridade da Lei

Sua existência consiste na finalidade de não surpreender o contribuinte pela majoração da carga tributária. Dessa forma, o art. 150 da CF veda aos entes públicos:

III - cobrar tributos:

[...]

b) no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou;

c) antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou [...].

Portanto, o tributo instituído ou majorado em um determinado exercício financeiro somente poderá ser exigido no exercício seguinte, desde que transcorrido noventa dias da data de publicação.

#### 2.3.3.3 Princípio de Irretroatividade da Lei

O princípio da irretroatividade evita que determinada lei produza efeitos sobre operações ocorridas antes de sua validade. Nesse sentido, proíbe a cobrança de tributos "em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado". (art. 150, inciso III, CF/88).

Portanto, o princípio garante a segurança jurídica dos contribuintes em relação a fatos que, anteriormente à vigência da lei, não eram considerados propulsores de tributação.

#### 2.3.3.4 Princípio da Isonomia

Relaciona-se a igualdade de todos perante a lei. Nessa perspectiva, a Constituição veda:

II - instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos; (art.150, CF/88)

Nesse contexto, o princípio proíbe distinções arbitrárias entre contribuintes que se encontrarem em circunstâncias semelhantes evitando perseguições e favoritismos.

#### 2.3.3.5 Princípio da Uniformidade da Tributação

A Constituição Federal em seu art. 151 proíbe a União o estabelecimento de tributos que não sejam uniformes em todo país, ou que haja distinção entre os Estados, ao Distrito Federal ou aos Municípios.

Entretanto, ela permite realizar a política de incentivos fiscais com a finalidade de impulsionar o equilíbrio sócio-econômico entre as regiões do país.

#### 2.3.3.6 Princípio da Proibição do Confisco

Esse princípio, referido por Strapasson (2003) tem como fim limitar o direito dos entes políticos de desapropriar os bens privados, por ora, os tributos devem ser ponderados, a fim de não exaurir a fonte de riqueza dos contribuintes.

Como visto, a instituição dos tributos são estabelecidos por princípios que devem ser seguidos pela competência tributária. A apuração dos tributos, por sua vez, deve ser determinada pelo contribuinte com base no regime tributário que mais condiz com a sua realidade.

## 2.4 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO – RET

As incorporadoras imobiliárias têm como incentivo fiscal um regime especial para a tributação de suas atividades. Estabelecido pela Lei nº 10.931/04, o RET de acordo com Mattos (2011), resume-se em uma metodologia simplificada de apuração de impostos e contribuições federais, compreendendo uma carga tributária reduzida.

Foi instituído pelo governo federal a fim de incentivar as incorporadoras a aderirem ao Patrimônio de Afetação, mecanismo pelo qual o empreendimento afetado fica segregado do patrimônio geral da empresa.

### 2.4.1 Patrimônio de Afetação

Visando garantir a execução integral das obrigações e responsabilidades pelo incorporador, foi necessário o desenvolvimento de um instrumento jurídico chamado Patrimônio de Afetação, determinado pela Lei 4.591/64 em seu art. 31-A:

a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Sendo assim, seu objetivo é assegurar a capacidade financeira por todo o período de execução da obra, permitindo sua conclusão e entrega das unidades imobiliárias.

Para Mattos (2011), não há uma constituição de um novo patrimônio distinto do patrimônio da incorporadora, mas uma concessão de uma autonomia funcional, ou seja, os bens afetados ficam destinados à função de garantir que os recursos dele recebidos sejam destinados efetivamente ao empreendimento.

O Patrimônio de Afetação surge como uma espécie de proteção para os credores, nesse sentido, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2004) divulgou que a afetação garante uma proteção jurídica a incorporação, pois caso ocorra situação falimentar, a afetação fica resguardada do fator. O contrato de

incorporação é assegurado pela afetação proporcionando aos interessados os meios necessários a conclusão do negócio nas condições e prazos estabelecidos.

Excluem-se do Patrimônio de Afetação conforme § 8º do art. 31-A da Lei 4.591/64:

- I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e
- II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

Portanto, entende-se que os recursos financeiros excedentes poderão ser utilizados para pagamento de custos e despesas de outras obras, mesmo que estas não estejam no regime de afetação.

Conforme estabelecido pelo art. 31-B da Lei nº 4.591/64 a afetação dar-se-á mediante averbação no Registro de Imóveis, através de termo firmado pelo incorporador e pelos titulares de direito sobre o terreno e acessões, como modelo apresentado no Anexo A deste trabalho. Já sua extinção segundo Mattos (2011), ocorre a partir da averbação da construção, a desistência da incorporação ou a liquidação do Patrimônio de Afetação.

Como condição da afetação, o incorporador deverá manter separada a contabilidade de todas as receitas e despesas do empreendimento, implicando numa melhor transparência quanto ao destino de recursos captados pelo mesmo. Nesse sentido, a Lei das incorporações também estabelece a criação de uma Comissão de Representantes.

A Comissão deve ser formada por no mínimo três compradores, que zelarão pelo bom andamento do negócio. Quando de fato ocorrer à falência da Incorporadora a Comissão passará a administrar a obra, e através de assembleias com os compradores, decidirão o melhor destino a dar ao patrimônio afetado.

#### **2.4.2 Adesão ao RET**

Conforme Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.435/13 em seu art. 2º, o RET possui caráter opcional e irretratável enquanto existirem créditos e

obrigações do incorporador junto aos adquirentes das unidades do empreendimento incorporado, sendo assim, não poderá ser adotado qualquer outro regime de tributação.

A opção pelo RET à incorporação imobiliária será efetivada quando a incorporadora atender os seguintes requisitos definidos pelo art. 3º da Instrução Normativa nº 1.435/13:

- I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação";
- III - prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);
- IV - regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e
- V - regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
- VI - apresentação do formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

O termo de opção pelo regime encontra-se no Anexo B deste trabalho. Os requisitos descritos acima são comprovados mediante consulta pela autoridade administrativa responsável pela análise do requerimento, nos sistemas da Receita Federal, com exceção do recolhimento do FGTS, sendo consultado através dos sistemas da Caixa Econômica Federal.

De acordo esclarecimentos da Solução de Consulta<sup>2</sup> COSIT nº 244 de 2014, o RET somente poderá ser adotado em relação às receitas recebidas após a opção realizada, referente às unidades comercializadas antes da conclusão da obra, das quais fazem parte da incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão. Dessa forma, não se sujeitam ao RET as unidades vendidas após a conclusão da obra, logo, as receitas recebidas destas unidades

---

<sup>2</sup> A Solução de Consulta é um mecanismo utilizado pela Receita Federal do Brasil por competência da Coordenação-Geral de Tributação – COSIT, a fim de esclarecer dúvidas do contribuinte quanto a interpretação da legislação tributária e aduaneira relativo aos tributos administrado pela RFB. (IN RFB Nº 1.396/13).

deverão ser tributadas de acordo com o regime de tributação da Incorporadora Imobiliária.

Para cada incorporação submetida ao RET deverá ser mantida a escrituração contábil segregada da incorporadora, conforme previsto no art. 10 da Instrução Normativa nº 1.435/13:

o incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

§ 1º A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

§2º Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET/Incorporação Imobiliária, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.

O Regime Especial de Tributação pode ser ainda aplicado às construções no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV<sup>3</sup> e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil.

### **2.4.3 Tributação do RET**

Definido pela Lei 10.931/04 no seu Art. 4º para cada incorporação submetida ao RET deverá ser recolhido o equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida. Este recolhimento refere-se ao pagamento mensal unificado dos tributos:

- 1,26% para o Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ;
- 0,37% para a Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP;
- 0,66% para a Contribuição Sobre o Lucro Líquido – CSLL; e
- 1,71% para a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

---

<sup>3</sup> Minha Casa Minha Vida é um programa habitacional instituído pelo governo federal com a finalidade de financiar a moradia para famílias de baixa renda. (LEI Nº 11.977/09).

O recolhimento deverá ser realizado no mês da opção e efetivado até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente a aquela que tiver sido realizada a receita. O pagamento dar-se-á mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, com o número específico do CNPJ do empreendimento incorporado e o código de arrecadação do mesmo.

A base de cálculo para a tributação é prevista conforme art. 4º da Lei 10.931/04:

Parágrafo 1º. Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

De acordo com o art. 30 da Lei 8.981/95, considera-se receita mensal recebida na atividade de incorporação imobiliária o montante efetivamente recebido. Podendo-se deduzir os valores decorrentes das vendas canceladas, devoluções e descontos incondicionais concedidos.

Os tributos recolhidos neste regime de tributação não poderão ser restituídos ou compensados com o que for apurado pela Incorporadora, dessa forma, é considerado definitivo. Do mesmo modo, segundo Nogueira, Gallo e Peters (2010) as receitas, custos e despesas do empreendimento sujeito ao RET não poderão servir de base de cálculo para a apuração dos tributos de outras atividades, independente de ser de empreendimentos afetados ou não, logo, são adicionados ou excluídos do Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR.

No caso de falência ou insolvência do incorporador a Lei 10.931/04 estabelece em seu art. 9º:

perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Já, em relação à suspensão da exigibilidade do crédito tributário ou por sentença judicial transitada em julgado, a incorporadora deverá calcular

individualmente os tributos sujeito ao RET, aplicando-se as alíquotas correspondentes.

O incorporador deve conhecer a legislação tributária de cada forma de apuração, de modo a aplicar aquele que de fato apresenta melhores resultados. Visto que, o Regime Especial de Tributação não se aplica a todas as atividades realizadas pelo incorporador, deve ele utilizar de outros métodos de apuração. A seguir será apresentado o regime tributário com base no Lucro Real.

## 2.5 LUCRO REAL

Até 1998 as incorporadoras imobiliárias somente poderiam adotar como regime tributário o Lucro Real. Como previsto no Decreto 3.000/99 em seu art. 247, “Lucro Real é lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas por este Decreto”.

O lucro líquido do período de apuração consiste na soma entre o lucro operacional, os resultados não operacionais e das participações, determinados através da demonstração do resultado do exercício, em observância aos preceitos da lei comercial. (ART. 248, DECRETO 3.000/99)

A tributação do imposto de renda adota, como regra geral, o regime de competência para a tributação dos seus resultados. No entanto, as pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias deverão exercer o regime de caixa no reconhecimento de suas receitas, considerando o montante efetivamente recebido (LEI 8.541/92).

Conforme Fabretti (2001) após a apuração do lucro líquido, o resultado é transportado para o LALUR e ajustado mediante as adições e exclusões e compensações determinada por lei, apurando-se o lucro real.

Na determinação do lucro real, segundo art. 249 do Decreto 3000/99, serão adicionados ao lucro líquido:

- I - os custos, despesas, encargos, perdas, provisões, participações e quaisquer outros valores deduzidos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam dedutíveis na determinação do lucro real;
- II - os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores não incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, devam ser computados na determinação do lucro real.

Em conformidade com o art. 250 do Decreto 3000/99 são permitidos subtrair do lucro líquido:

I - os valores cuja dedução seja autorizada por este Decreto e que não tenham sido computados na apuração do lucro líquido do período de apuração;

II - os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam computados no lucro real;

III - o prejuízo fiscal apurado em períodos de apuração anteriores, limitada a compensação a trinta por cento do lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas neste Decreto, desde que a pessoa jurídica mantenha os livros e documentos, exigidos pela legislação fiscal, comprobatórios do prejuízo fiscal utilizado para compensação, observado o disposto nos arts. 509 a 515

As pessoas jurídicas obrigadas a optar a este regime estão previstas no artigo 14 da Lei nº. 9.718/98:

I - cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses;

II - cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;

III - que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

IV - que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;

V - que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do art. 2º da Lei nº 9.430, de 1996;

VI - que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring); e

VII - que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio.

Também estão obrigadas ao Lucro Real as pessoas jurídicas que exerçam atividade imobiliária, cujas operações imobiliárias não concluídas apresentam registro de custo orçado. (Art. 2º, IN SRF 25/1999).

Fundamentado na Lei n. 9.430/96 a tributação pelo lucro real permite que as empresas determinem-no com base no balanço anual levantado em 31 de

dezembro ou com base em balancetes trimestrais. Sendo assim, a apuração dar-se-á de duas formas: lucro real trimestral ou lucro real anual.

### **2.5.1 Lucro Real Trimestral**

O Lucro Real Trimestral deve ser determinado ao final de cada trimestre, com base no resultado líquido deste período ajustado pelas adições, exclusões e compensações dispostas na legislação vigente citada no item anterior.

Conforme definido pela Lei nº 9.249/95 as alíquotas a serem aplicadas para o Imposto de Renda são de 15% sobre a base de cálculo, e 10% a título de adicional quando a parcela do lucro real exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do respectivo período de apuração.

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido será determinada mediante aplicação da alíquota de 9% sobre o resultado ajustado pelas adições, exclusões de compensações determinadas por Lei.

O prazo de recolhimento para o IRPJ e CSSL apurado trimestralmente, é o último dia do mês seguinte ao trimestre de apuração. Este pode ser pago em quota única ou em três quotas mensais, observado o disposto no art. 5º da Lei nº 9.430/96.

### **2.5.2 Lucro Real Anual**

Nesta forma de tributação as pessoas jurídicas deverão recolher mensalmente o IRPJ e a CSLL sobre o lucro calculado por estimativa, conforme previsto no art. 2º da Lei nº 9.430/96. Podendo realizar a suspensão ou redução do imposto com base em balanços ou balancetes periódicos.

Para apuração do IRPJ, as alíquotas permanecem as mesmas que o lucro real trimestral, aplicados 15% sobre a base de cálculo estimada e adicional de 10%, sobre a parcela do lucro estimado que exceder a R\$ 20.000,00.

A base estimada para cálculo do IRPJ será mensurada mediante somatória de um percentual aplicado sobre a receita bruta mensal acrescida de ganhos de capital, demais receitas e resultados positivos, com exceção dos rendimentos ou ganhos tributados como aplicação financeira. Os percentuais a

serem aplicados são de acordo com cada atividade exercida pela pessoa jurídica, como está previsto no art. 15 da Lei 9.249/95:

- 1,6% na revenda, para consumo, de combustível derivado do petróleo, álcool etílico carburante e gás natural;
- 8% na venda de mercadorias ou produtos, exceto revenda de combustíveis para consumo, e prestação de serviços de transporte de cargas;
- 16% na prestação de serviços de transporte e instituições financeiras e equiparadas;
- 32% para os demais serviços.

O parágrafo único do artigo 31 da Lei nº 8.981/96 trata sobre as exclusões da receita bruta, onde nela “não se incluem as vendas canceladas, os descontos incondicionais concedidos e os impostos não-cumulativos cobrados destacadamente do comprador ou contratante dos quais o vendedor dos bens ou o prestador dos serviços seja mero depositário.”

A alíquota para a CSLL corresponde a 9% sobre a base de cálculo estimada, sendo determinada conforme artigo 22 da Lei nº 10.684/03 com a aplicação de 32% sobre a receita bruta para as prestadoras de serviços e 12% para as demais atividades, somados aos ganhos de capital, rendimentos, ganhos de aplicação financeira e demais receitas e resultados positivos.

### **2.5.3 Balanço de Suspensão ou Redução**

O decreto 3.000/99 no seu art. 230 estabelece que através de balanços ou balancetes mensais a pessoa jurídica poderá suspender o pagamento do IRPJ e CSLL, quando o valor acumulado já pago exceder o valor do imposto. Ou seja, quando a soma dos recolhimentos efetuados for maior que o imposto apurado pelos balanços, a empresa não terá que recolher o imposto do próximo mês, caso o imposto apurado for maior que os recolhimentos, a empresa terá que pagar a diferença. (HIGUCHI, 2006, p. 29)

Os balanços ou balancetes utilizados para fim de suspensão ou redução do imposto devem abranger o período de 1º de janeiro do ano calendário até o último dia do mês que se deseja suspender ou reduzir o imposto.

#### 2.5.4 PIS e COFINS – Não-Cumulativo

As empresas optantes pelo Lucro Real, apuram o PIS e COFINS pelo regime não-cumulativo. O contribuinte poderá se creditar em relação as entradas do que for devido pelos produtos ou serviços dele exercidos. A não-cumulatividade das contribuições foi instituída pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03 respectivamente.

Segundo art. 1º das referidas Leis tem-se como fato gerador o total das receitas auferidas no mês. No entanto, as receitas que não integram a base de cálculo, de acordo com o mesmo artigo são:

- I – isentas ou não alcançadas pela incidência da contribuição ou sujeitas à alíquota 0 (zero);
- II – decorrentes da venda de bens do ativo não circulante, classificado como investimento, imobilizado ou intangível;
- III – auferidas pela pessoa jurídica revendedora, na revenda de mercadorias em relação às quais a contribuição seja exigida da empresa vendedora, na condição de substituta tributária;
- IIV – vendas canceladas e aos descontos incondicionais concedidos;
- V – exportações de mercadorias nacionais;
- VI – vendas de produtos para empresas comerciais exportadoras com o fim específico de exportação.

As alíquotas a serem aplicadas são 1,65% e 7,60% respectivamente. Do valor apurado poderão ser descontados os créditos determinados mediante a mesma alíquota, sobre os valores, dos quais são descritos a seguir em conformidade com o art. 3º das Leis 10.637/02 e 10.833/03:

- I - bens adquiridos para revenda (...);
- II - bens e serviços, utilizados como insumo na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda, inclusive combustíveis e lubrificantes, (...);
- III - energia elétrica e energia térmica, inclusive sob a forma de vapor, consumidas nos estabelecimentos da pessoa jurídica;
- IV - aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa;
- V - valor das contraprestações de operações de arrendamento mercantil de pessoa jurídica, exceto de optante pelo SIMPLES;
- VI - máquinas, equipamentos e outros bens incorporados ao ativo imobilizado, adquiridos ou fabricados para locação a terceiros, ou para

utilização na produção de bens destinados à venda ou na prestação de serviços;

VII - edificações e benfeitorias em imóveis próprios ou de terceiros, utilizados nas atividades da empresa;

VIII - bens recebidos em devolução cuja receita de venda tenha integrado faturamento do mês ou de mês anterior, e tributada conforme o disposto nesta Lei;

IX - armazenagem de mercadoria e frete na operação de venda, nos casos dos incisos I e II, quando o ônus for suportado pelo vendedor.

X - vale-transporte, vale-refeição ou vale-alimentação, fardamento ou uniforme fornecidos aos empregados por pessoa jurídica que explore as atividades de prestação de serviços de limpeza, conservação e manutenção.

XI - bens incorporados ao ativo intangível, adquiridos para utilização na produção de bens destinados a venda ou na prestação de serviços.

Na atividade imobiliária a utilização dos créditos têm suas discrepâncias, que são determinadas pelo art. 4º das Leis referidas:

a pessoa jurídica que adquirir imóvel para venda ou promover empreendimento de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado a venda, utilizará o crédito referente aos custos vinculados à unidade construída ou em construção, a ser descontado na forma do art. 3º, somente a partir da efetivação da venda.

Nesse sentido, o crédito a ser descontado deverá ser utilizados na proporção da receita relativa a venda da unidade a medida do recebimento.

Apresentados os regimes de tributação para as incorporadoras imobiliárias, encontra-se nos próximos capítulos a aplicabilidade da teoria exposta em uma empresa desta atividade.

### 3 METODOLOGIA DA PESQUISA

Neste capítulo apresentam-se o enquadramento metodológico, bem como, os procedimentos utilizados para a análise de dados. Magalhães (2005, p. 230) articula que “a metodologia se preocupa com as etapas do conhecimento, principalmente com aquilo que se domina de pesquisa ou investigação”.

Sendo assim, a metodologia consiste no estudo dos instrumentos necessários a preparação de um trabalho científico, ou seja, é um conjunto de métodos utilizados para a pesquisa e a elaboração de uma produção científica.

#### 3.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

A pesquisa apresentada tem como objetivo carácter exploratório, buscando apresentar e aprofundar o tema de modo a torná-lo claro as partes envolvidas, nestes casos os profissionais contábeis e as empresas privadas, possibilitando o conhecimento de um assunto pouco explorado.

Explorar é tipicamente fazer a primeira aproximação de um tema e visa a criar maior familiaridade em relação a um fato, fenômeno ou processo. Quase sempre se busca essa familiaridade pela prospecção de materiais que possam informar ao pesquisador a real importância do problema, o estágio em que se encontram as informações já disponíveis a respeito do assunto, e até mesmo revelar ao pesquisador novas fontes de informação. (SANTOS, 2004, p.25)

Os procedimentos utilizados na pesquisa são classificados como bibliográfico, pois tem como foco o conhecimento, publicados em fontes autênticas. Para Manzo apud MARCONI e LAKATOS (2003, p.183) a bibliografia pertinente "oferece meios para definir, resolver, não somente problemas já conhecidos, como também explorar novas áreas onde os problemas não se cristalizaram suficientemente".

Embora, sejam classificados ainda como estudo de caso, por meio de questionários e observação. Yin (2005, p. 32) afirma que “Um estudo de caso é uma investigação empírica, que investigam fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real, especialmente quando os limites entre fenômeno e contexto não estão claramente definidos”.

Quanto a sua abordagem a pesquisa é qualitativa, onde segundo Sampieri, Collado e Lucio (2006, p.15) afirmam que:

A pesquisa qualitativa da profundidade aos dados, a dispersão, a riqueza interpretativa, contextualização do ambiente, os detalhes e as experiências únicas. Também oferece um ponto de vista “recente, natural e holística” dos fenômenos, assim como flexibilidade.

Nesse sentido, buscam explicar a complexidade do problema, baseados em estudos legais e conceituais.

### 3.2 PROCEDIMENTOS PARA COLETA E ANÁLISE DE DADOS

A fim de relacionar a teoria apresentada com a prática no ambiente profissional, realiza-se o estudo de caso.

O instrumento de pesquisa utilizado para o desenvolvimento do estudo consiste em premissas, dados estimados em valores reais que foram elaborados de acordo com a caracterização da empresa e temática.

As premissas permitiram a realização da apuração dos tributos conforme cada regime de tributação em estudo. Os resultados obtidos por meio dos cálculos foram então analisados e descritos baseados no conhecimento adquirido pela pesquisa bibliográfica. Deste modo, nos próximos capítulos demonstram-se o estudo de caso realizado.

#### 4. PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA INCORPORADORA

Neste capítulo contemplam-se as principais características da empresa, assim como as informações necessárias a apuração dos tributos, os quais estão calculados a seguir baseado nos regimes tributários estudados. Incluem-se ainda as principais diferenças e vantagens de cada regime e a determinação da melhor opção.

##### 4.1 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA

A Empreendimentos Imobiliários Ltda., empresa fictícia, atua no setor da construção civil desde o ano de 2005, na cidade de Criciúma. Sua atividade econômica principal compreende a construção de edifícios, exercendo ainda a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra, venda e aluguéis de imóveis próprios.

Nesses dez anos de mercado foram entregues 31 empreendimentos, abrangendo uma área total de 175.660,66m<sup>2</sup>. Atualmente são 08 edifícios em construção, envolvendo 384 colaboradores diretos e indiretos.

Demonstrando sempre bons resultados a empresa apresentou faturamento no exercício de 2014 de aproximadamente R\$ 82.000.000. Adotando como regime de tributação o Lucro Real.

##### 4.2 PREMISSAS

Conforme as características da Empreendimentos Imobiliários, a tabela a seguir apresenta as premissas que servirão de base de cálculo para os tributos. Os empreendimentos denominados como A, B e C, serão as próximas obras a iniciar pela construtora.

Tabela 1 – Premissas

	Empr. A	Empr. B	Empr. C	Imóv. Próprios e Terceiros	Adm.
<b>Receita Operacional</b>	<b>7.523.764</b>	<b>8.014.350</b>	<b>6.137.045</b>	<b>6.902.612</b>	-
Venda de Imóveis	7.601.114	8.114.905	6.187.322	6.999.108	-
(-) Devoluções	(77.350)	(100.555)	(50.278)	(96.496)	-

(continua)

(conclusão)

	Empr. A	Empr. B	Empr. C	Imóv. Próprios e Terceiros	Adm.
<b>Custo Empr. /Custo de Aquisição</b>	<b>4.884.342</b>	<b>5.904.049</b>	<b>3.794.635</b>	<b>2.732.153</b>	-
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>597.676</b>	<b>776.978</b>	<b>388.489</b>	<b>495.215</b>	<b>3.480.292</b>
Despesas Administrativas	307.316	399.511	199.755	244.621	2.201.585
Despesas com Vendas	264.610	343.993	171.996	220.836	883.345
Despesas Tributárias Diversas	25.750	33.475	16.737	29.758	395.362
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>9.820</b>	<b>13.734</b>	<b>7.497</b>	<b>17.134</b>	<b>67.511</b>
Despesas Bancárias	8.295	10.784	5.392	5.643	22.572
Juros Pagos	1.525	2.950	2.105	7.697	20.518
Descontos Concedidos	-	-	-	3.794	24.421
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>2.338.405</b>	<b>3.039.927</b>	<b>1.519.963</b>	<b>1.107.966</b>	<b>242.914</b>
Rend. de Aplicações Financ.	-	-	-	-	241.800
Juros Recebidos	5.694	7.402	3.701	14.804	1.114
Variações Monetárias	2.332.711	3.032.525	1.516.262	1.093.162	-
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	-	-	-	-	<b>263.952</b>
Receita de Aluguel	-	-	-	-	263.952

Fonte: Elaborada pelo autor.

Conforme dados demonstrados, apresentam-se a seguir as apurações dos impostos nas suas modalidades.

### 4.3 APURAÇÃO DOS TRIBUTOS

Para cálculo dos impostos foram adotados dois regimes de tributação, o Lucro Real e o Regime Especial de Tributação, sendo o último somente adotado para os Empreendimentos A, B e C.

#### 4.3.1 Lucro Real

Conforme Tabela 1, e de acordo com a legislação pertinente de cada tributo, calculam-se os valores de PIS, COFINS, IRPJ e CSSL sobre as operações demonstradas.

#### 4.3.1.1 PIS e COFINS – Regime Não-Cumulativo

A Empreendimentos Imobiliários Ltda. como optante pelo Lucro Real apura o PIS e COFINS na forma da não-cumulatividade. Os créditos descontados referem-se aos bens e serviços usufruídos na construção dos edifícios.

Tabela 2 – Apuração de PIS e COFINS

	Empreend. A	Empreend. B	Empreend. C	Imóveis Próprios e Terceiros
1. Faturamento	7.601.114	8.114.905	6.187.322	6.999.108
2. Vendas Canceladas	77.350	100.555	50.278	96.496
3. Créditos não-cumulativos	1.986.092	2.802.349	1.644.484	1.249.348
4. Base de Cálculo (1-2-3)	5.537.672	5.212.001	4.492.560	5.653.264
5. PIS (1,65%)	91.372	85.998	74.127	93.279
6. COFINS (7,60%)	420.863	396.112	341.435	429.648

Fonte: Tabela 1 – Premissas.

O montante de PIS e COFINS sobre as operações compreendem o valor de R\$ 344.776 e R\$ 1.932.834 respectivamente, representando uma parcela de 6,69% do faturamento total.

#### 4.3.1.2 IRPJ e CSSL

A apuração é realizada anualmente, por estimativa mensal. A tabela abaixo resulta o lucro operacional líquido, base de cálculo para o IRPJ e CSSL.

Tabela 3 – Lucro Operacional Líquido

<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DO IRPJ E CSSL</b>	
<b>Receita Bruta</b>	<b>28.902.450</b>
Empreendimentos em Construção	21.903.342
Imóveis Próprios e de Terceiros	6.999.108
<b>(-) Deduções da Receita</b>	<b>(2.257.512)</b>
(-) PIS	(344.776)
(-) COFINS	(1.588.058)
(-) Devoluções	(324.678)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>26.644.938</b>
<b>(-) Custo dos Imóveis Vendidos</b>	<b>(17.315.179)</b>
<b>Lucro Operacional Bruto</b>	<b>9.329.759</b>
<b>(-) Despesas Operacionais</b>	<b>(5.738.651)</b>
<b>(+) Receitas Financeiras</b>	<b>8.249.176</b>
<b>(-) Despesas Financeiras</b>	<b>(115.696)</b>
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	<b>263.952</b>
<b>Lucro Operacional Líquido</b>	<b>11.988.540</b>

Fonte: Tabela 1 – Premissas

No LALUR fazem-se os ajustes ao lucro operacional líquido. Neste caso, não houve adições e exclusões definidas nas premissas, sendo assim, para cálculo do IRPJ e CSSL, as alíquotas foram aplicadas com base no lucro. Do valor devido de IRPJ foi deduzido o valor retido sobre as aplicações financeiras.

Tabela 4 – Apuração do IRPJ e CSSL a recolher

<b>APURAÇÃO DO IRPJ E CSSL</b>	
<b>Lucro Operacional Líquido</b>	<b>11.988.540</b>
<b>(+) Adições</b>	-
<b>(-) Exclusões</b>	-
<b>Base de Cálculo para IRPJ e CSSL</b>	<b>11.988.540</b>
<b>IRPJ 15%</b>	<b>1.798.281</b>
<b>Adicional IRPJ 10%</b>	<b>1.174.854</b>
<b>TOTAL IRPJ DEVIDO</b>	<b>2.973.135</b>
(-) IRRF s/ Aplicação Financeira	54.405
<b>TOTAL IRPJ A RECOLHER</b>	<b>2.918.730</b>
<b>CSSL 9%</b>	<b>1.078.968,60</b>
<b>TOTAL CSSL A RECOLHER</b>	<b>1.078.968,60</b>

Fonte: Tabela 1 – Premissas.

A apuração com base no Lucro Real conforme apresentado, gerou uma carga tributária no valor de R\$ 5.930.532, representado 20,52% sobre o faturamento total. Em sequência apuram-se os tributos com base no Regime Especial de Tributação.

#### 4.3.2 Regime Especial de Tributação

O Regime Especial de Tributação foi adotado somente aos empreendimentos novos, sendo assim, o cálculo foi realizado separadamente das demais operações da empresa que não estão ligadas especificamente aos empreendimentos.

Sobre a receita das vendas dos imóveis e demais receitas financeiras decorrente desta operação são aplicadas a alíquota consolidada de 4%, assim determinados na Tabela 5.

Tabela 5 – Apuração do RET

(continua)			
<b>APURAÇÃO DO RET</b>	<b>Empreendimento A</b>	<b>Empreendimento B</b>	<b>Empreendimento C</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>7.523.764</b>	<b>8.014.350</b>	<b>6.137.045</b>
Venda de Imóveis	7.601.114	8.114.905	6.187.322

(conclusão)

<b>APURAÇÃO DO RET</b>	<b>Empreendimento A</b>	<b>Empreendimento B</b>	<b>Empreendimento C</b>
(-) Devoluções	(77.350)	(100.555)	(50.277)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>2.338.405</b>	<b>3.039.927</b>	<b>1.519.963</b>
Juros Recebidos	5.694	7.402	3.701
Variações Monetárias	2.332.711	3.032.525	1.516.262
<b>Base de Cálculo</b>	<b>9.862.169</b>	<b>11.054.277</b>	<b>7.657.008</b>
PIS/PASEP (0,37%)	36.490	40.901	28.331
COFINS (1,71%)	168.643	189.028	130.935
IRPJ (1,26%)	124.263	139.284	96.478
CSLL (0,66%)	65.090	72.958	50.536
<b>RET A RECOLHER</b>	<b>394.487</b>	<b>442.171</b>	<b>306.280</b>

Fonte: Tabela 1 – Premissas.

O imposto devido do RET compreende o valor de R\$ 1.142.938. Entretanto, as receitas e rendimentos das demais atividades serão apurados a seguir com base no regime de Lucro Real.

#### 4.3.2.1 Apuração Consolidada

No resultado do exercício da Empreendimentos Imobiliários Ltda. devem constar as receitas, custos e despesas decorrentes dos empreendimentos inscritos no RET, no entanto, estes valores não poderão integrar a base de cálculo para os impostos.

Tabela 6 – Lucro Operacional Líquido - Consolidado

<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DO IRPJ E CSSL</b>	
<b>Receita Bruta</b>	<b>28.902.450</b>
Empreendimentos em Construção	21.903.342
Imóveis Próprios e de Terceiros	6.999.108
<b>(-) Deduções da Receita</b>	<b>(1.990.544)</b>
(-) PIS/PASEP	(93.279)
(-) COFINS	(429.648)
(-) RET	(1.142.938)
(-) Devoluções	(324.678)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>26.911.906</b>
<b>(-) Custo dos Imóveis Vendidos</b>	<b>(17.315.179)</b>
<b>Lucro Operacional Bruto</b>	<b>9.596.727</b>
<b>(-) Despesas Operacionais</b>	<b>(5.738.651)</b>
<b>(+) Receitas Financeiras</b>	<b>8.249.176</b>
<b>(-) Despesas Financeiras</b>	<b>(115.696)</b>
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	<b>263.952</b>
<b>Lucro Operacional Líquido</b>	<b>12.255.508</b>
<b>Lucro Antes do IRPJ e CSSL</b>	<b>12.255.508</b>

Fonte: Tabela 1 – Premissas.

Os valores de PIS e COFINS deduzidos acima somente incidem sobre as operações referentes à venda de imóveis próprios e terceiros.

Na apuração do IRPJ e CSSL, é permitido através do LALUR ajustar os custos, despesas e receitas decorrentes dos empreendimentos inscritos no RET, assim demonstrado na tabela seguinte.

Tabela 7 – Apuração do IRPJ e CSSL - Ajustes ao Lucro Operacional

<b>APURAÇÃO DO IRPJ</b>	
<b>Lucro Antes do IRPJ e CSSL</b>	<b>12.255.508</b>
<b>(+) Adições</b>	<b>17.520.157</b>
Custos e despesas próprios das incorporações imobiliárias inscritas no RET	17.520.157
<b>(-) Exclusões</b>	<b>28.573.455</b>
Receitas das incorporações imobiliárias inscritas no RET	28.573.455
<b>Base de Cálculo para IRPJ e CSSL</b>	<b>1.202.211</b>
<b>IRPJ 15%</b>	<b>180.332</b>
<b>Adicional IRPJ 10%</b>	<b>96.221</b>
<b>TOTAL IRPJ DEVIDO</b>	<b>276.553</b>
(-) IRRF s/ Aplicação Financeira	54.405
<b>TOTAL IRPJ A RECOLHER</b>	<b>222.148</b>
<b>CSSL 9%</b>	<b>108.199</b>
<b>TOTAL CSSL A RECOLHER</b>	<b>108.199</b>

Fonte: Tabela 1 – Premissas.

O montante dos tributos federais apurados com base no Regime Especial de Tributação, juntamente com o Lucro Real, equivale ao valor de R\$ 1.996.212, representando uma carga tributária de 6,91% sobre o faturamento total. Tornando-se possível nesse momento realizar a análise entre os regimes tributários apurados.

#### 4.4 ANÁLISE ENTRE OS REGIMES TRIBUTÁRIOS

Com base nas apurações realizadas foi possível analisar os aspectos de cada regime tributário, bem como, o resultado final de cada modalidade. Na tabela a seguir, demonstram-se a carga tributária incidente sobre as apurações, juntamente com o percentual dos tributos sobre o faturamento total da incorporadora.

Tabela 8 – Carga tributária sobre as apurações

	<b>LUCRO REAL</b>	<b>AV (%) S/FAT.</b>	<b>LUCRO REAL C/OBRAS NO RET</b>	<b>AV (%) S/FAT.</b>
PIS/PASEP	344.776	1,19%	93.279	0,32%
COFINS	1.588.058	5,49%	429.648	1,49%
IRPJ	2.918.730	10,10%	222.148	0,77%

(continua)

	<b>LUCRO REAL</b>	<b>AV (%) S/FAT.</b>	<b>LUCRO REAL C/OBRAS NO RET</b>	<b>AV (%) S/FAT.</b>
CSSL	1.078.969	3,73%	108.199	0,37%
RET	-	-	1.142.938	3,95%
<b>CARGA TRIBUTÁRIA TOTAL</b>	<b>5.930.532</b>	<b>20,52%</b>	<b>1.996.212</b>	<b>6,91%</b>

Fonte: Tabela 1 – Premissas.

A carga tributária incidente sobre as apurações geraram resultados diferenciados para a incorporadora, os quais são comprovados na Demonstração do Resultado do Exercício na Tabela 9.

Tabela 9 – DRE comparativo entre os regimes tributários

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>LUCRO REAL</b>	<b>LUCRO REAL C/OBRAS NO RET</b>	<b>AH</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>28.902.450</b>	<b>28.902.450</b>	<b>0%</b>
Empreendimentos em Construção	21.903.342	21.903.342	0%
Imóveis Próprios e de Terceiros	6.999.108	6.999.108	0%
<b>(-) Deduções da Receita</b>	<b>(2.257.512)</b>	<b>(1.990.544)</b>	<b>-11,83%</b>
(-) PIS/PASEP	(344.776)	(93.279)	-72,95%
(-) COFINS	(1.588.058)	(429.648)	-72,95%
(-) RET	-	(1.142.938)	100%
(-) Devoluções	(324.678)	(324.678)	0%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>26.644.938</b>	<b>26.911.906</b>	<b>1%</b>
<b>(-) Custo dos Imóveis Vendidos</b>	<b>(17.315.179)</b>	<b>(17.315.179)</b>	<b>0%</b>
<b>Lucro Operacional Bruto</b>	<b>9.329.759</b>	<b>9.596.727</b>	<b>2,86%</b>
<b>(-) Despesas Operacionais</b>	<b>(5.738.650)</b>	<b>(5.738.651)</b>	<b>0%</b>
<b>(+) Receitas Financeiras</b>	<b>8.249.176</b>	<b>8.249.176</b>	<b>0%</b>
<b>(-) Despesas Financeiras</b>	<b>(115.696)</b>	<b>(115.696)</b>	<b>0%</b>
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	<b>263.952</b>	<b>263.952</b>	<b>0%</b>
<b>Lucro Operacional Líquido</b>	<b>11.988.540</b>	<b>12.255.508</b>	<b>2,23%</b>
<b>Lucro Antes do IRPJ e CSSL</b>	<b>11.988.540</b>	<b>12.255.508</b>	<b>2,23%</b>
IRPJ	(2.918.730)	(222.148)	92,39%
CSSL	(1.078.969)	(108.199)	89,97%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>7.990.841</b>	<b>11.925.162</b>	<b>49,24%</b>

Fonte: Tabela 1 – Premissas.

Percebe-se através da Tabela 9, que a adoção do RET para as obras que serão construídas pela Empreendimentos Imobiliários Ltda. aumentará o Lucro Líquido da empresa em 49,24%, representando um valor de R\$ 3.934.321.

Associado a redução de 34% da carga tributária, assim representado por um valor financeiro de grande relevância, a adoção pelo Regime Especial de Tributação torna-se a opção mais vantajosa para a Empreendimentos Imobiliários

Ltda., visto que a empresa apresenta uma contabilidade diligente e perspicaz, capaz de atender aos requisitos delegados pela Lei, principalmente quanto a segregação da contabilidade.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O setor da construção civil vem apresentando resultados econômicos preocupantes. Dentre outros fatores como a taxa de juros elevadas e inadimplência, encontra-se a exorbitante carga tributária. Para minimizar este impacto os empresários buscam tomar decisões estratégicas visando preservar a perpetuidade da empresa, evitando maiores danos.

Nesse âmbito, destaca-se o papel do contador, sendo sua responsabilidade buscar alternativas legais que proporcionam meios de diminuir o ônus fiscal gerado pelo Sistema Tributário Nacional.

Portanto, ressalta-se a importância do planejamento tributário, ferramenta cujo objetivo é auxiliar o contador a averiguar e avaliar diferentes métodos lícitos para a apuração dos tributos sobre as atividades da empresa.

Com a iniciativa do governo em incentivar as incorporadoras imobiliárias a adotar o patrimônio de afetação em suas obras, as construtoras podem optar por um regime diferenciado de tributação, o RET. Este, somente pode ser adotado às obras a serem construídas ou em construção, desde que atendem os requisitos do patrimônio de afetação.

Observa-se que a opção pelo RET pode ser efetuada tanto pelas incorporadoras optantes pelo Lucro Real, Presumido ou Arbitrado, entretanto, deve ser mantida a contabilidade destas obras segregada das demais atividades da empresa.

Alguns pontos negativos do regime consistem, primeiramente, na impossibilidade de parcelamento dos débitos tributários, caso o incorporador necessita efetuar. Além disso, a legislação não permite restituição e compensação dos tributos, eles são considerados definitivos. Mesmo que, o incorporador apure prejuízos no exercício fiscal, estes não poderão ser compensados, ao contrário do Lucro Real.

Contudo, a adoção pelo regime, por ter como condição o patrimônio de afetação, pode surgir como um *marketing* para a incorporadora, pois além das instituições financeiras terem maior segurança na realização de um negócio, os adquirentes podem contar com uma garantia e confiança maior em investir em um imóvel na planta ou em construção.

No estudo de caso apresentado, evidenciou-se a apuração dos tributos da construtora nas formas de Lucro Real e Regime Especial de Tributação. Buscou-se comparar as particularidades de cada um deles e apresentar suas vantagens, e de acordo com as operações efetuadas pela empresa, verificou-se que o RET seria a opção mais vantajosa, devido sua carga tributária reduzida.

No entanto, algumas empresas podem apresentar dificuldades de trabalhar de forma autônoma em um empreendimento afetado. Pois, nas incorporações é comum utilizar recursos de uma obra para liquidar compromissos de outra.

Além disso, é importante ter um planejamento quanto às vendas das unidades dos empreendimentos desta modalidade. Após a averbação dos imóveis, as receitas oriundas da venda das unidades em estoque não poderão adotar o Regime Especial de Tributação.

Sendo assim, conclui-se, que o RET apresenta uma carga tributária reduzida, entretanto, devem-se estudar seus efeitos juntamente com todas as operações dentro da empresa, a fim de avaliar se juntas apresentam os melhores resultados. Por isso, o planejamento tributário consiste em uma ferramenta imprescindível a uma boa gestão. Ressalta-se que o contador além de estudar os efeitos financeiros de cada decisão, deve alertar-se aos efeitos jurídicos, e avaliá-los com a situação real da empresa.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE FILHO, Edmar Oliveira. **Imposto de Renda das Empresas**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

BORGES, Humberto Bonavides. **Planejamento tributário: IPI, ICMS, ISS e IR**. 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

BRASIL. ABNT NBR 12.721, de 28 de agosto de 2006. **Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios**. Disponível em: <<https://www.target.com.br/previewer-v1/Viewer.asp?nbr=27494&token=a515bc73-3aa9-43cb-b293-59d855c49ca4&sid=ljdnhwk4nmijpln1imvcdafz&email>>. Acesso em: 30 de set. de 2014.

BRASIL. Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999. **Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza**. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/decretos/ant2001/1999/dec300099.htm>>. Acesso em: 19 de out. de 2014.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 025, de 25 de fevereiro de 1999. **Dispõe sobre o tratamento tributário das variações monetárias, nos casos que especifica**. Disponível em: <<http://www28.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/1999/in02599.htm>>. Acesso em: 30 de set. de 2014.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. **Dispõe sobre o processo de consulta relativo à interpretação da legislação tributária e aduaneira**. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=46030>>. Acesso em: 06 de jun. de 2015.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013. **Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil**. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2013/in14352013.htm>>. Acesso em: 19 de out. de 2014.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm)>. Acesso em: 29 de set. de 2014.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm)> Acesso em: 15 de fev. de 2015.

BRASIL. Lei nº 8.541, de 23 de dezembro de 1992. **Altera a legislação do Imposto de Renda e dá outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/L8541.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8541.htm)>. Acesso em: 22 de mar. 2015.

BRASIL. Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. **Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8981.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8981.htm)>. Acesso em: 04 de nov. de 2014.

BRASIL. Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. **Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/ant2001/lei924995.htm>>. Acesso em: 04 de nov. de 2014.

BRASIL. Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. **Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www32.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Leis/Ant2001/lei943096.htm>>. Acesso em: 06 de jun. de 2015.

BRASIL. Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998. **Altera a Legislação Tributária Federal.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/ant2001/lei971898.htm>>. Acesso em: 04 de nov. de 2014.

BRASIL. Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002. **Dispõe sobre a não-cumulatividade na cobrança da contribuição para os Programas de Integração Social (PIS) e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (Pasep).** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10637.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10637.htm)>. Acesso em: 05 de abr. de 2015.

BRASIL. Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003. **Altera a legislação tributária, dispõe sobre parcelamento de débitos junto à Secretaria da Receita Federal, à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e ao Instituto Nacional do Seguro Social e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/2003/lei10684.htm>>. Acesso em: 04 de nov. de 2014.

BRASIL. Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. **Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2003/l10.833.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.833.htm)>. Acesso em: 05 de abr. de 2015.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm)>. Acesso em: 13 de set. de 2014.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.** Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>. Acesso em 06 de jun. de 2015.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Lei nº 10.931/2004 - Um Marco para o Mercado Imobiliário** - Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). 2004. 100 p. Disponível em:

<<http://www.cbic.org.br/sites/default/files/Um%20Marco%20para%20o%20Mercado%20Imobili%C3%A1rio.pdf>>. Acesso em: 30 de set. de 2014.

CARGA tributária no Brasil 2013. **Receita Federal**. Brasília, dez. 2014. Disponível em: <<http://idg.receita.fazenda.gov.br/dados/receitadata/estudos-e-tributarios-e-aduaneiros/estudos-e-estatisticas/carga-tributaria-no-brasil/carga-tributaria-2013.pdf>>. Acesso em: 14 de fev. de 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Aprova a NBC T 10.5 – Entidades Imobiliárias**. Resolução nº 963, de 16 de maio de 2003. Disponível em: <<http://www.portaltributario.com.br/legislacao/resolucaoocfc963.htm>>. Acesso em: 28 de set. de 2014.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. 1ª ed. São Paulo: Atlas, 2000. 257 p.

FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade Tributária**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2001, 314 p.

HARADA, Kiyoshi. **Direito financeiro e tributário**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2006. 770 p.

HIGUCHI, Hiromi; HIGUCHI, Fábio H.; HIGUCHI, Celso H.. **Imposto de Renda das Empresas – Interpretação e Prática**. 31. ed. São Paulo: IR, 2006.

INDICADORES IBGE. **IBGE**. Brasília, mar. 2015. Disponível em: <[ftp://ftp.ibge.gov.br/Contas\\_Nacionais/Contas\\_Nacionais\\_Trimestrais/Fasciculo\\_Indicadores\\_IBGE/](ftp://ftp.ibge.gov.br/Contas_Nacionais/Contas_Nacionais_Trimestrais/Fasciculo_Indicadores_IBGE/)>. Acesso em: 15 de abr. de 2015.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 24. Ed. São Paulo, 2004. 511 p.

MAGALHÃES, Gildo. **Introdução à metodologia da pesquisa: caminhos da ciência e tecnologia**. 1ª ed. São Paulo: Ática, 2005. 263 p.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. - São Paulo: Atlas 2003. 311 p.

MELO, José Fernando V. de. **Gerenciamento nas empresas de construção civil: subsetor de edificações de João Pessoa**. João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba, 1992. 107 p. (Dissertação, Mestrado em Engenharia de Produção).

NOGUEIRA, Simone Maria Neto; GALLO, Mauro Fernando; PETERS, Marcos Reinaldo Severido. **Novas diretrizes criadas a partir do RET em empresas imobiliárias e o impacto nos custos**. Revista Symposium, Lavras, Ed. 16, v. 8, n. 2, p 40-64, Jul/Dez 2010.

NORMAS de Administração Tributária. **Solução de consulta Nº 244**. COSIT. Set. 2014. Disponível em:  
<<http://www.receita.fazenda.gov.br/publico/Legislacao/SolucoesConsultaCosit/2014/SCCosit2442014.pdf>>. Acesso em: 12 de jan. de 2015.

OLIVEIRA, Luis Martins de. et al. **Manual de Contabilidade Tributária**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2004, 446 p.

PIB da construção deve ter queda de, no mínimo, 5% em 2015. ZH Clicrbs. Porto Alegre. 25 mar. 2015. Disponível em:  
<<http://zh.clicrbs.com.br/rs/noticias/economia/noticia/2015/03/pib-da-construcao-deve-ter-queda-de-no-minimo-5-em-2015-4727769.html>>. Acesso em: 26 de abr. de 2015.

SÁ, A. Lopes de. **A evolução da contabilidade**. São Paulo: Thomson, 2006. 430 p.

SAMPIERI, de Roberto Hernandez; COLLADO, Carlos Fernández; LUCIO, Baptista Lucio. **Metodologia de pesquisa**. 3 ed. – São Paulo: McGraw-Hill, 2006. 583 p.

SANTOS, Antonio Raimundo dos. **Metodologia científica: a construção do conhecimento**. 6. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2004. 166 p.

SILVA, Antônio Carlos Ribeiro da; MARTINS, Wilson Thomé Sardinha. **História do pensamento contábil: com ênfase na história da contabilidade brasileira**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2009. 239 p.

STRAPASSON, Maria das Graças. **Princípio constitucional da legalidade tributária**. Curitiba: Juruá, 2003. 152 p.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005. 212 p.

**ANEXOS**

## ANEXO A – Requerimento de Averbação de Patrimônio de Afetação

**REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE  
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, a empresa (denominação social da empresa), com sede em (logradouro), CNPJ (nº da inscrição), neste ato representada por (nome do representante legal), incorporadora do Condomínio (denominação do Condomínio), a ser construído no imóvel constituído pelo lote (nº lote) do quarteirão (nº do quarteirão), situado na Rua (denominação do logradouro) do Bairro (denominação do bairro), nesta cidade de (nome da cidade), imóvel adquirido de acordo com o registro nº R-(nº do registro) na matrícula do (nº do ofício) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de (nome da comarca), para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação do Empreendimento ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora (denominação social da empresa incorporadora).

Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes.

A presente constituição do patrimônio de afetação será averbada no (nº do ofício) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de (denominação da comarca), junto à matrícula de nº (nº da matrícula) do livro nº (nº do livro) de Registro Geral.

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

Para fins de direito e eficácia do compromisso, firma o presente documento a incorporadora.

(cidade), (dia) de (mês) de (ano).

---

(denominação social)  
Incorporadora do Condomínio

## ANEXO B – Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

## TERMO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

## 1. IDENTIFICAÇÃO DA MATRIZ DA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA

NOME EMPRESARIAL		CNPJ DA MATRIZ	
LOGRADOURO (rua, avenida, praça, etc.)			NÚMERO
BAIRRO/DISTRITO	TELEFONE	E-MAIL	
MUNICÍPIO	UF	CEP	

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

NOME	CNPJ
MUNICÍPIO	UF

## 3. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

RAZÃO SOCIAL	CNPJ	
LOGRADOURO (rua, avenida, praça, etc.)	NÚMERO	
BAIRRO/DISTRITO	TELEFONE	E-MAIL
MUNICÍPIO	UF	CEP

## 4. DOCUMENTOS ANEXOS

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO CONFORME AVERBAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO INSS
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DA PGFN	CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS (CEF)

## 5. DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA PERANTE A SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB)

Declaro, para todos os fins, que são verdadeiras as informações prestadas e que a presente opção se faz nos termos e condições estabelecidos na IN RFB nº 934, de 27 de abril de 2009.	
NOME	CPF
LOCAL E DATA	ASSINATURA

## 6. PARA USO EXCLUSIVO DA RFB

RESPONSÁVEL PELA RECEPÇÃO	CARIMBO E DATA DE RECEPÇÃO
CPF	
Assinatura	