

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA INFLUÊNCIA NA CARGA TRIBUTÁRIA DE UMA INCORPORADORA OPTANTE PELO RET - REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

Flávia Maria da Silva Santos¹
Cleber Batista de Sousa²

RESUMO

O objetivo deste estudo foi evidenciar a influência do Patrimônio de Afetação na carga tributária de uma incorporadora optante pelo RET – Regime Especial de Tributação em comparação com o Lucro Presumido. Essa comparação evidenciou uma economia tributária bastante significativa para a incorporadora quando tributada pelo RET. A pesquisa foi descritiva, utilizando como metodologia o estudo de caso e abordagem qualitativa e quantitativa. Os resultados estão apresentados em planilhas e gráficos, ressaltando a economia na carga tributária.

PALAVRAS-CHAVE: Incorporação Imobiliária. Patrimônio de Afetação. RET - Regime Especial de Tributação.

1. INTRODUÇÃO

O setor de construção civil é de grande importância para a economia do país, seja na área de investimentos em infraestrutura ou na construção de empreendimentos residenciais e comerciais. Este setor é responsável por grande parte dos postos de trabalho, gerando emprego e renda para a sociedade, além de contribuir com o recolhimento de impostos e tributos para o desenvolvimento econômico.

Na atividade de construção civil não basta saber como executar a obra, faz-se necessário enfatizar o lucro e o retorno financeiro ao final de um empreendimento. A administração de uma obra envolve o controle completo dos gastos, prazos de entrega e da qualidade dos serviços. (HAMMERICH e SANTOS, 2016, p.2)

¹ Graduanda em Ciências Contábeis do Centro Universitário UNIBH - d0021@hotmail.com

² Professor orientador. Mestre em Contabilidade - cleber@batistaeassociados.com.br

Essa pesquisa utilizou como base para seu desenvolvimento o conceito de incorporação imobiliário definido pelo parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 4.591 de 1964:

Art. 28. Parágrafo único: para efeito desta lei, 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. (BRASIL, 1964)

O patrimônio de afetação é um regime específico da incorporação imobiliária, com o propósito de garantia dos credores da incorporação imobiliária no qual os consumidores tem prioridade na garantia do bem.

O objetivo geral deste trabalho é demonstrar como o RET - Regime Especial de Tributação no patrimônio de afetação influencia a carga tributária de uma empresa de construção civil.

Os objetivos específicos são: 1) conceituar e caracterizar incorporadora; 2) conceituar e caracterizar o RET no patrimônio de afetação; 3) conceituar, caracterizar e demonstrar a apuração dos impostos federais no RET; e 4) demonstrar os benefícios da carga tributária de uma incorporadora optante pelo RET.

O RET é um atrativo do patrimônio de afetação para as incorporadoras instituído em 2004 pelo art. 1º da Lei nº 10.931, tem o benefício de recolhimento de 4% (quatro por cento) sobre as receitas mensais e arrecadação unificada dos impostos federais, como o IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/PASEP e COFINS, tendo caráter opcional e irretratável.

Infelizmente o RET no patrimônio de afetação não é obrigatório para todas as incorporações, a obrigatoriedade poderia evitar parte dos prejuízos causados a vários consumidores com o abandono de incorporações pelas incorporadoras.

Art. 2º O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei 10.931, de 2004, tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. (BRASIL 2013)

Este trabalho pretende responder o seguinte problema: Como a opção pelo RET no patrimônio de afetação influencia a carga tributária de uma incorporadora?

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. INCORPORADORA E CONSTRUTORA: PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

A incorporadora é a responsável pela estrutura do negócio, pela formalização do registro de incorporação, já a construtora é a responsável pela execução da obra, pela construção civil. O incorporador também pode ser o construtor. (SOUZA, 2014)

O incorporador é toda pessoa física ou jurídica que, mesmo não realizando a construção, compromissa a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas a serem construídas ou em construção, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações e responsabilizando-se conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas. (SOUZA, 2014, p. 85)

A incorporadora responde pelo empreendimento, mesmo que a obra seja executada por uma construtora responsável pela parte física do empreendimento, a incorporadora é quem garante, junto aos clientes, que a obra será executada dentro do prazo e de acordo com as especificações técnicas do empreendimento. O nome do incorporador deve ser indicado visivelmente no local da construção, conforme previsto no artigo 31 da Lei 4.591 de 1964.

A incorporadora formaliza a incorporação no ato do registro do memorial de incorporação, que é averbado na matrícula do terreno.

O memorial de incorporação deverá detalhar a construção e as unidades que serão construídas e vendidas, bem como a fração ideal do terreno correspondente a cada unidade, a área privativa, a área de uso comum e a área total com base na documentação que ficará arquivada no Registro de Imóveis. (SOUZA, 2014, P. 30)

Quadro 01 – DOCUMENTOS RELATIVOS À OBRA QUE DEVEM SER ARQUIVADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

<p>a) Projeto de Construção devidamente aprovado pela autoridade competente. Quando um projeto para construção de um imóvel é aprovado pela prefeitura, significa que ele atendeu a legislação local, e a construção pode ser iniciada após a liberação do alvará (documento autorizando o início das obras). As plantas do projeto aprovado poderão ser apresentadas em cópias autenticadas pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. O profissional responsável pela obra é o engenheiro devidamente registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia.</p>
<p>b) Quadro de áreas - Cálculo das áreas das edificações discriminando, além da área global, a das partes comuns e indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem da área construída. O quadro de áreas deve ser elaborado por profissional legalmente habilitado de acordo com a Norma Técnica 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnica.</p>
<p>c) Fração Ideal de Terreno - Discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que elas corresponderão. O termo "ideal" referido na lei não tem o significado de perfeição conceptível. É ideal por ser uma quota não identificável fisicamente.</p>
<p>d) Memorial Descritivo das especificações da obra projetada segundo o modelo normalizado na NBR 12.271 da Associação brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quadros V a VIII.</p>
<p>e) Custo Global da Obra atualizado até a data do arquivamento, calculado de acordo com as normas estabelecidas na NBR 12.271 da ABNT, utilizando-se o CUB - Custo Unitário Básico calculado pelos Sindicatos Regionais da Construção Civil (SINDUSCON), com previsão no art. 53 da Lei 4.591 de 1964.</p>
<p>f) Garagens - Declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados a guarda dos mesmos. As garagens podem ser parte da área privativa ou da área comum, fato que estará consignado na Convenção de Condomínio e no Registro de Imóveis.</p>

Fonte: (SOUZA, 2014, P. 30)

Segundo Trevisan (2010) o memorial de incorporação é uma das garantias para os adquirentes das unidades ou frações ideais, é obrigatório por lei e deve ser registrado antes do início das vendas.

O número do registro, bem como o nome do cartório competente, constará obrigatoriamente nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, somente não sendo obrigatório nos anúncios “classificados”. (SOUZA, 2014)

A construtora é contratada pela incorporadora para a execução da obra, parte física, é quem contrata mão de obra, máquinas e equipamentos, é a responsável pela segurança dos operários, garantindo a utilização dos EPI's - Equipamentos de Proteção Individual com o acompanhamento de um Técnico de Segurança do Trabalho. (TREVISAN, 2014)

A incorporadora também pode optar por fazer todo o processo da incorporação, ou seja, desde a viabilidade do projeto, obra, comercialização, entrega das unidades e financiamento junto ao cliente. (TREVISAN, 2014)

Em alguns casos, a empresa atua em mais de um papel. Há construtoras que são também incorporadoras vendedoras, e algumas são até financiadoras. Vale ressaltar que uma empresa que tem em seu registro o CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômica de construtora e não tenha CNAE de incorporação imobiliária pode se beneficiar do pacote de desoneração tributária do governo para a construção civil brasileira. (TREVISAN, 2010, p.2)

Tipos de Incorporador:

O Proprietário do terreno: o promitente comprador; o cessionário desse ou promitente cessionário, com título de propriedade de terreno, ou promessa irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta.

O Construtor: na qualidade de incorporador, deverá ser investido, pelo proprietário do terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa da Lei 4.591/64 e se transcreva o disposto no parágrafo 4º do art. 35 (coloque em nota de rodapé o que descreve tal artigo), para concluir todos os negócios tendentes à

alienação das frações ideais do terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

O Corretor: a quem cabe todas as exigências impostas ao Construtor quanto ao terreno.

Fonte: (SOUZA, 2014, p. 25).

Obrigações do Incorporador:

- Promover os atos administrativos e judiciais necessários à boa administração e à sua preservação e a manter apartados os bens e direitos objeto da incorporação;
- Captar os recursos financeiros necessários à incorporação, manter e movimentar esses recursos em conta de depósito aberta especificamente para tal fim, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra e a manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária;
- Assegurar a comissão de representantes das unidades (comissão composta pelos adquirentes de unidades autônomas) para fiscalizar o patrimônio da afetação o livre acesso à obra, aos livros, contratos, à movimentação da conta de depósito exclusiva e a quaisquer outros documentos relativos ao empreendimento;
- Fornecer à comissão de representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros recebidos no período, firmados por profissionais habilitados (engenheiro civil) ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes e a entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação.

Fonte: (SOUZA, 2014, p. 33).

2.2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é 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. (SOUZA, 2014). A Lei Federal nº 4.591/64 rege a respeito da atividade de incorporação imobiliária.

O incorporador pode ser pessoa física ou jurídica que se propõe a vender imóveis que ainda não foram construídos; é a pessoa responsável perante os clientes e tem a obrigação de entregar os imóveis prontos de acordo com o estabelecido no memorial de incorporação (SOUZA, 2014).

Incorporação Imobiliária é a atividade de planejar um empreendimento imobiliário, adquirir o terreno, obter recursos financeiros, reunir investidores, contratar empreiteiro, e muitas outras cujo objetivo, em suma, visa erigir uma edificação. O incorporador, em regra, não se confunde com o construtor, mas o contrata para que esse realize tal trabalho. Trata-se de atividade com algumas peculiaridades e passível de tributação sob mais de um regime. Daí que a escolha do melhor regime pode importar em uma significativa redução de custo no orçamento da obra, e natural aumento da rentabilidade (MEDEIROS, 2016, p. 1).

A incorporadora é quem corre mais riscos com o empreendimento, por isso é quem tem as maiores margens operacionais. Além disso, ela tem ciclos operacionais e de caixa mais curtos que a construtora, o que lhe oferece grandes oportunidades de ganhos. Ela é a responsável pelo empreendimento enquanto negócio imobiliário. Está sob sua responsabilidade a entrega do produto que foi oferecido dentro do prazo acordado contratualmente (TREVISAN, 2010, p. 2).

Na atividade de construção civil não basta apenas saber como executar a obra, faz necessário enfatizar o lucro e o retorno financeiro ao final de um empreendimento. A administração de uma obra envolve o controle completo de gastos, prazos de entrega e a qualidade dos serviços. (HAMMERICH e SANTOS, 2016)

Segundo Souza (2014) o mercado de empreendimentos imobiliários é onde as empresas operam com grande nível de riscos devido às particularidades desse mercado. Os riscos estão associados às atividades de incorporação e construção.

Riscos associados às atividades de incorporação e construção

- Um ciclo operacional muito longo. O período compreendido entre o início da realização de um empreendimento e sua conclusão pode ser, em média, de 4 (quatro) a 6 (seis) anos, durante os quais podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento;
- Custos operacionais que podem exceder a estimativa original, inclusive aqueles relacionados com os tributos vinculados diretamente à obra e imprescindíveis para a transmissão da posse e da propriedade;

- Velocidade das vendas ou preços praticados no mercado podem não ser suficientes para tornar um projeto lucrativo, implicando custos adicionais com a venda e marketing de determinado empreendimento;
- Possibilidade de interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- Dificuldades com a contratação de mão de obra técnica e especializada. A informalidade da mão de obra utilizada na construção e a organização dos prestadores de serviços da construção civil aumentam os riscos fiscais e tributários
- Construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos;
- Eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais.

Fonte: (SOUZA, 2016, p. 23).

2.3. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária é regido no Direito positivo brasileiro pela Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001, para assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, aperfeiçoar as relações jurídicas e econômicas entre esses adquirentes, o incorporador e o agente financiador da obra e, principalmente, resgatar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário, abalado por grave crise desencadeada pela decretação da falência da Encol S/A. Engenharia, Indústria e Comércio, em março de 1999 (ROCHA, 2016).

O patrimônio de afetação está previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 10.931, de 2004:

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. (BRASIL, 1964)

O patrimônio de afetação tem como objetivo a segregação do empreendimento imobiliário afetado do patrimônio da incorporadora, desta forma eventuais dívidas, dissoluções, passivos ou falência do incorporador não atingem a incorporação. A incorporação responde somente por seus próprios passivos. Já o incorporador responde pelos prejuízos causados à incorporação afetada (SOUZA, 2014).

A afetação se caracteriza pela segregação de bens e direitos no patrimônio comum e, no primeiro caso, haverá a segregação de bens e direitos parcialmente considerados para constituir um patrimônio afetado. Assim, poderão conviver em uma mesma incorporação imobiliária bens e direitos não afetados com outros parcialmente afetados e outros, ainda, integralmente submetidos à afetação, consolidados em um balanço delimitador de encerramento da não-afetação e de início da afetação, ou seja, dali para trás os recursos não seriam afetados, que, na hipótese de quebra do incorporador, deverão ser partilhados entre os adquirentes, credores privilegiados e massa falida, em procedimento judicial regular, frustrando o objetivo de recomposição patrimonial imediata. (ROCHA, 2016).

A afetação é a destinação para uma finalidade de um determinado patrimônio. O patrimônio é uma universalidade de direitos reais e obrigacionais, ativos e passivos, com expressão pecuniária, pertencente à pessoa natural e jurídica. É único e permanece ligado à pessoa por toda a sua existência independentemente da variação ou mutação desses direitos. Do conceito da unicidade patrimonial é que decorre o princípio da garantia, pelo qual o credor tem no patrimônio do devedor a garantia de seu crédito, o que lhe permite penhorar e levar à praça bens adquiridos a qualquer tempo, suficientes para a satisfação de seu interesse. (SOUZA, 2014, p. 87)

Os bens e direitos participantes da incorporação poderão ser objeto de garantia real em operações de crédito cuja destinação seja a construção das unidades incorporadas. As incorporadoras poderão optar por planos de financiamento da obra onde as unidades serão alienadas de forma a garantir o financiamento junto às instituições financeiras. Estes créditos podem ser utilizados somente para custear os custos da incorporação.

As contas financeiras do patrimônio de afetação devem ser controladas separadamente das demais contas da incorporadora, assim como toda a

escrituração contábil. Para sanar esta questão algumas empresas utilizam projetos para diferenciar os lançamentos referentes a cada incorporação (SOUZA, 2014).

Os recursos financeiros do patrimônio de afetação, inclusive o produto da cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias devem ser mantidos em conta de depósito específica e utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação (ROCHA, 2016).

Em suma o patrimônio afetado constitui personalidade jurídica própria, aquém do patrimônio do incorporador, onde em caso de falência da incorporadora, o mesmo não entra na execução e os proprietários das unidades já adquiridas podem, por exemplo, continuar a obra por conta própria, ou repassá-la a um terceiro para que a concretize (HAMMERICH e SANTOS, 2016).

O patrimônio de afetação tem ganhado grande notoriedade perante os clientes de unidades em construção, devido aos repetitivos casos de falência e abandono de obras por partes de construtoras e incorporadoras, várias incorporações têm sido assumidas por associações criadas por clientes para a conclusão das obras, normalmente as incorporadoras falidas ou em dificuldade financeira são destituídas das incorporações, o que possibilita a conclusão da obra por outra construtora contratada ou pelas associações e condomínios.

O patrimônio de afetação se extingue com a conclusão e averbação da construção e o registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, ainda, quando for o caso, a extinção das obrigações assumidas pelo incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento extingue o patrimônio de afetação. A extinção poderá também ocorrer pela revogação unilateral do regime de afetação, mediante denúncia do incorporador, no prazo de carência da incorporação, depois de restituídas todas as quantias pagas pelos adquirentes e, ainda, pela liquidação deliberada na assembleia geral de adquirentes, no caso de decretação da falência ou insolvência civil do incorporador. (ROCHA, 2016)

2.4. RET - REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

O RET está previsto na Lei 10.931 de 2004, e na Instrução Normativa RFB - Receita Federal do Brasil nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013 para as incorporações submetidas ao regime de afetação. O RET é um regime de caráter opcional e irretratável enquanto durarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos compradores dos imóveis objetos da incorporação. As obrigações somente se esgotam após a transmissão da propriedade da unidade para o adquirente.

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos e créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação (BRASIL, 2004)

A opção pelo RET será concretizada quando atendidos vários requisitos e a documentação apresentada à Receita Federal do Brasil.

Art. 3º A opção pela aplicação do RET à incorporação imobiliária, de que trata o art. 2º, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, pela ordem em que estão descritos:

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>. (BRASIL, 2013)

A partir do mês da opção, a incorporadora é obrigada a recolher os tributos no percentual de 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida. O tributo deve ser recolhido de forma unificada, por meio de DARF - Documento de Arrecadação de Receitas Federais, utilizando o CNPJ específico para o recolhimento do RET, no código de tributação 4095, até o 20 (vigésimo) dia do mês subsequente ao recebimento das receitas ou dia útil subsequente, conforme Art. 4º, da Lei 10.931/2004.

A alíquota de 4% (quatro por cento) do RET é distribuída da seguinte forma, IRPJ 1,26%, CSLL 0,66%, COFINS 1,71% e PIS 0,37%.

O RET também se aplica às construções vinculadas ao PMCMV Programa Minha Casa, Minha Vida com uma alíquota diferenciada para este programa, 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção, este programa não é objeto de estudo deste trabalho.

2.5. LUCRO PRESUMIDO

O regime de tributação do Lucro Presumido está regulamentado pelos artigos 516 a 528 do Regulamento do Imposto de Renda (Decreto nº 3.000/99).

Segundo Hammerich e Santos (2016) “o lucro presumido nada mais é que uma presunção por parte do fisco, do que seria o lucro de uma empresa caso não existisse contabilidade, onde sobre este lucro incidem os tributos federais”.

Para Souza (2014) a pessoa jurídica, optante pelo regime de tributação com base no lucro presumido, poderá adotar o critério de reconhecimento de suas receitas de venda de bens ou direitos ou de prestação de serviços pelo regime de caixa ou de competência, observando-se o disposto na IN SRF 104, de 1998.

As empresas com receita bruta superior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) no ano calendário anterior ficam impedidas de optar pelo lucro presumido, tendo obrigatoriamente que optar pelo lucro real, caso não sejam optantes pelo RET no patrimônio de afetação.

Os tributos federais incidentes sobre o faturamento das empresas optantes pelo lucro presumido são PIS 0,65% e a COFINS 3%, que devem ser apurados mensalmente sobre a receita bruta, e o IRPJ 15% mais adicional de 10% sobre o que ultrapassar R\$ 60.000,00 da base de cálculo presumida no trimestre e a CSLL 9% cuja apuração ambos deverá ser feita trimestralmente sobre a presunção determinada de cada atividade. (HAMMERICH e SANTOS, 2016, p.8).

3. METODOLOGIA

Esta é uma pesquisa descritiva, pois permite descrever como se dá determinado fenômeno bem como estabelecer correlações entre variáveis (VERGARA, 2010), o que é importante para demonstrar como o RET - Regime Especial de Tributação no patrimônio de afetação influencia a carga tributária de uma empresa de construção civil.

Quanto aos meios a pesquisa caracteriza-se como um estudo de caso que, segundo Gil (2010) é “amplamente utilizada nas ciências sociais” porque possibilita um estudo detalhado de um determinado fenômeno dentro de seu contexto real com o desejo de compreendê-lo. O referencial teórico trouxe o embasamento necessário para o estudo de caso que foi realizado em uma SPE - Sociedade de Propósito Específico que realiza incorporação no regime do patrimônio de afetação e optante pelo RET.

A abordagem utilizada neste estudo foi mista, utilizando, tanto da abordagem qualitativa, quanto a quantitativa, procurando uma combinação de características que permitam, conforme aponta Gil (2010), uma visão mais geral da questão estudada, uma vez que estes métodos devem ser vistos como campos complementares. Essa abordagem possibilitou a posterior identificação e análise de influência da carga tributária da empresa estudada.

Para a coleta de dados foram utilizados relatórios internos da empresa estudada gerados com base na previsão de receitas de vendas de 04 (quatro) trimestres incluindo as previsões de aditivos de modificação e distratos contratuais.

Com os dados levantados foram calculados os tributos gerados no regime RET e no modelo de Lucro Presumido. A resposta ao problema de pesquisa advém da comparação e análise dos resultados obtidos nos referidos modelos de tributação simulados.

4. DADOS E ANÁLISE DA PESQUISA

4.1. CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA

A empresa objeto deste estudo é uma Sociedade Anônima de Capital Fechado, constituída no formato de SPE - Sociedade de Propósito Específico, estabelecida nesta capital, a qual será identificada por Incorporadora ABC.

O presente estudo busca esclarecer o melhor regime de tributação adotado para uma empresa de construção civil que tem como possibilidades utilizar o RET ou o lucro presumido. Para tal foi necessário pesquisar, avaliar e calcular as opções de tributação para, por meio de análise e comparação se pudesse optar pelo melhor regime.

4.2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Este estudo de caso se baseou na Atividade imobiliária (compra, venda, loteamento, incorporação e construções de imóveis), cuja alíquota de presunção para o IRPJ é 8% e para a CSLL 12% no regime de lucro presumido.

Os tributos federais incidentes sobre o faturamento das empresas optantes pelo lucro presumido são PIS 0,65% e COFINS 3%, que devem ser recolhidos mensalmente sobre a receita bruta, o IRPJ de 15% mais adicional de 10% sobre o que ultrapassar R\$ 60.000,00 da base de cálculo presumida no trimestre e a CSLL 9% cuja apuração de ambos deverá ser feita trimestralmente sobre a presunção determinada a cada atividade.

A seguir serão apresentados os cálculos de Apuração Trimestral por Lucro Presumido. Foram consideradas as previsões de Distrato e Aditivos de Modificação de unidades em construção.

Tabela 01 - DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO PIS E COFINS

	4º TRIMESTRE 2016	1º TRIMESTRE 2017	2º TRIMESTRE 2017	3º TRIMESTRE 2017	TOTAL
PIS CUMULATIVO - 8109					
Receita Imobiliária	7.143.329,98	13.895.873,81	19.438.996,00	26.879.650,23	67.357.850,02
Receita Imobiliária - Aditivo de Modificação	47.835,00	47.835,00	-	-	
Adiantamento de Clientes	-	-	-	-	-
(-) Distratos a Pagar	-	(1.065.359,22)	-	-	(1.065.359,22)
TOTAL RECEITA	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
BASE DE CÁLCULO P/ PIS	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
ALÍQUOTA PIS 0,65%	46.742,57	83.709,27	126.353,47	174.717,73	431.523,04
PIS DEVIDO	46.742,57	83.709,27	126.353,47	174.717,73	431.523,04
COFINS CUMULATIVO - 2172					
Receita Imobiliária	7.143.329,98	13.895.873,81	19.438.996,00	26.879.650,23	67.357.850,02
Receita Imobiliária - Aditivo de Modificação	47.835,00	47.835,00	-	-	
Adiantamento de Clientes	-	-	-	-	-
(-) Distratos a Pagar	-	(1.065.359,22)	-	-	(1.065.359,22)
TOTAL RECEITA	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
BASE DE CÁLCULO P/ COFINS	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
ALÍQUOTA COFINS 3%	215.734,95	386.350,49	583.169,88	806.389,51	1.991.644,83
COFINS DEVIDA	215.734,95	386.350,49	583.169,88	806.389,51	1.991.644,83

Fonte: Dados da pesquisa (2016).

No lucro presumido os cálculos dos tributos são executados separadamente com vencimento em datas distintas, no mês subsequente ao crédito das receitas e deverão ser pagos até o dia 20 os recolhimentos do PIS e COFINS. Já o IRPJ e CSLL são recolhidos trimestralmente, até o dia 30 ou 31 do mês subsequente ao trimestre encerrado.

Tabela 02 - DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

	4º TRIMESTRE 2016	1º TRIMESTRE 2017	2º TRIMESTRE 2017	3º TRIMESTRE 2017	TOTAL
IRPJ - 2089					
Receita Imobiliária	7.143.329,98	13.895.873,81	19.438.996,00	26.879.650,23	67.357.850,02
Receita Imobiliária - Aditivo de Modificação	47.835,00	47.835,00	-	-	95.670,00
Adiantamento de Clientes	-	-	-	-	-
(-) Distratos a Pagar	-	(1.065.359,22)	-	-	(1.065.359,22)
TOTAL DA RECEITA	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
PERCENTUAL DO LUCRO ESTIMADO ALÍQUOTA 8%	575.293,20	1.030.267,97	1.555.119,68	2.150.372,02	5.311.052,86
BASE DE CÁLCULO IRPJ	575.293,20	1.030.267,97	1.555.119,68	2.150.372,02	5.311.052,86
ALÍQUOTA IRPJ 15%	86.293,98	154.540,20	233.267,95	322.555,80	796.657,93
ALÍQUOTA ADICIONAL IRPJ 10%	51.529,32	97.026,80	149.511,97	209.037,20	525.105,29
IRPJ DEVIDO	137.823,30	251.567,00	382.779,92	531.593,00	1.321.763,22
CSLL 2372					
Receita Imobiliária	7.143.329,98	13.895.873,81	19.438.996,00	26.879.650,23	67.357.850,02
Receita Imobiliária - Aditivo de Modificação	47.835,00	47.835,00	-	-	95.670,00
Adiantamento de Clientes	-	-	-	-	-
(-) Distratos a Pagar	-	(1.065.359,22)	-	-	(1.065.359,22)
TOTAL RECEITA	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
PERCENTUAL DO LUCRO ESTIMADO ALÍQUOTA 12%	862.939,80	1.545.401,95	2.332.679,52	3.225.558,03	7.966.579,30
BASE DE CÁLCULO CSLL	862.939,80	1.545.401,95	2.332.679,52	3.225.558,03	7.966.579,30
ALÍQUOTA CSLL 9%	77.664,58	139.086,18	209.941,16	290.300,22	716.992,14
CSLL DEVIDA	77.664,58	139.086,18	209.941,16	290.300,22	716.992,14
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO PRESUMIDO	477.965,40	860.712,94	1.302.244,43	1.803.000,46	4.443.923,23

Fonte: Dados da pesquisa (2016).

Conforme apresentado nas tabelas 01 e 02 o recolhimento anual de tributos dos quatro trimestres previstos acumulam um total de R\$ 4.443.923,23 (quatro milhões quatrocentos e quarenta e três mil novecentos e vinte e três reais e vinte e três centavos) calculados sobre uma receita total de R\$ 66.388.160,80 (sessenta e seis milhões trezentos e oitenta e oito mil cento e sessenta reais e oitenta centavos), representando um percentual aproximado 6,69%.

Na tabela 03 serão apresentados os cálculos de Apuração Trimestral do RET – Regime Especial de Tributação, considerando os mesmo valores de receita apresentados no cálculo do Lucro Presumido.

Tabela 03 – **DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DOS TRIBUTOS PELO RET**

	4º TRIMESTRE 2016	1º TRIMESTRE 2017	2º TRIMESTRE 2017	4º TRIMESTRE 2017	TOTAL
RET 4095					
Receita Imobiliária	7.143.329,98	13.895.873,81	19.438.996,00	26.879.650,23	67.357.850,02
Receita Imobiliária - Aditivo de Modificação	47.835,00	47.835,00	-	-	95.670,00
Adiantamento de Clientes	-	-	-	-	-
(-) Distratos a Pagar	-	(1.065.359,22)	-	-	(1.065.359,22)
TOTAL DA RECEITA	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
BASE DE CÁLCULO RET	7.191.164,98	12.878.349,59	19.438.996,00	26.879.650,23	66.388.160,80
IRPJ 1,26%	90.608,68	162.267,20	244.931,35	338.683,59	836.490,83
CSLL 0,66%	47.461,69	84.997,11	128.297,37	177.405,69	438.161,86
COFINS 1,71%	122.968,92	220.219,78	332.406,83	459.642,02	1.135.237,55
PIS 0,37%	26.607,31	47.649,89	71.924,29	99.454,71	245.636,19
TRIBUTOS DEVIDOS SOBRE O RET	287.646,60	515.133,98	777.559,84	1.075.186,01	2.655.526,43

Fonte: Dados da pesquisa (2016).

Os cálculos dos tributos do RET foram executados utilizando os mesmos dados da apuração do Lucro Presumido, na previsão de recolhimento anual houve uma apuração de R\$ 2.655.526,43 (dois milhões seiscentos e cinquenta e cinco mil quinhentos e vinte e seis reais e quarenta e três centavos), sobre uma receita anual total de R\$ R\$ 66.388.160,80 (sessenta e seis milhões trezentos e oitenta e oito mil cento e sessenta reais e oitenta centavos), representando um percentual exato de 4% em tributos.

4.3. ANÁLISE DOS DADOS

Os dados foram coletados com base nas previsões trimestrais de vendas da SPE ABC, foram consideradas também as previsões de aditivos de modificação de unidades em construção e distratos.

Os valores de aditivos de modificação são referentes alterações requeridas pelos promissários compradores da unidade em construção, como exemplo é possível citar a alteração de tipo de piso (laminado x porcelanato).

Já os valores referentes aos distratos foram previstos conforme histórico de empreendimentos anteriores. São normalmente, clientes que adquirem bens sem planejamento financeiro e não tem capacidade de honrar com o contrato.

Para se definir qual o melhor modelo de tributação a ser adotado pela empresa estudada, foi feito um comparativo entre dois regimes possíveis de tributação: Lucro Presumido e RET.

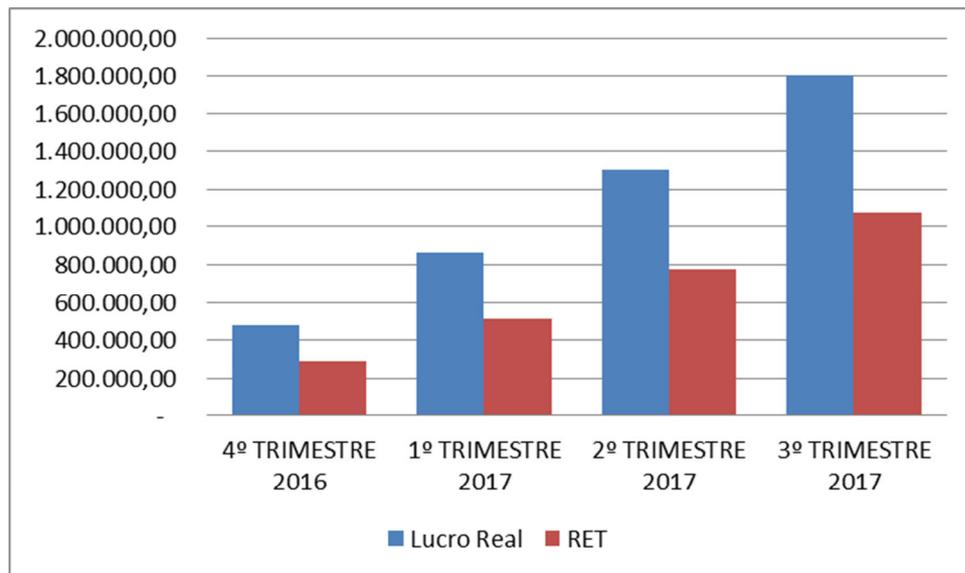
A seguir, apresenta-se na tabela 4 e no Gráfico 1 o comparativo entre os dois regimes de tributação.

Tabela 04 - COMPARATIVO ENTRE OS TRIBUTOS NO LUCRO PRESUMIDO E RET

PERÍODO	4º TRIMESTRE 2016	1º TRIMESTRE 2017	2º TRIMESTRE 2017	3º TRIMESTRE 2017	TOTAL ANUAL
LUCRO PRESUMIDO					
PIS	46.742,57	83.709,27	126.353,47	174.717,73	431.523,04
COFINS	215.734,95	386.350,49	583.169,88	806.389,51	1.991.644,83
IRPJ	137.823,30	251.567,00	382.779,92	531.593,00	1.303.763,22
CSSL	77.664,58	139.086,18	209.941,16	290.300,22	716.992,14
1 - TOTAL LUCRO PRESUMIDO	477.965,40	860.712,94	1.302.244,43	1.803.000,46	4.443.923,23
2- TOTAL REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO					
	287.646,60	515.133,98	777.559,84	1.075.186,01	2.655.526,43
DIFERENÇA (2-1)	(190.318,80)	(345.578,96)	(524.684,59)	(727.814,45)	(1.788.396,80)
ECONOMIA %	39,82%	40,15%	40,29%	40,37%	40,24%

Fonte: Dados da pesquisa (2016)

Gráfico 01 - COMPARATIVO ENTRE OS TRIBUTOS NO LUCRO REAL E REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO



Fonte: Dados da pesquisa (2016).

A comparação evidencia que o regime RET, cujo recolhimento é pelo regime de caixa, no Patrimônio de Afetação, possibilita uma economia de cerca de 40% no valor total a ser recolhido. Além de ser um regime simplificado no cálculo e recolhimento, o RET pode ser considerado mais vantajoso para as incorporadoras.

O Patrimônio de Afetação com opção pelo RET beneficia a todos os envolvidos no processo de incorporação, sejam os funcionários e colaboradores, fornecedores e prestadores de serviço, assim como o fisco são beneficiados com a blindagem do patrimônio em caso de passivos da Incorporadora.

Em resposta ao problema apresentado neste estudo de caso, é possível afirmar que o RET – Regime de Tributação Especial afeta positivamente a empresa estudada e similares do ramo em condições similares, apresentando uma redução significativa da carga tributária.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E SUGESTÕES

A incorporação imobiliária por se tratar de uma atividade complexa e de longo prazo exige um bom planejamento das incorporadoras para que os resultados financeiros sejam maximizados, desta forma a opção pela Afetação do Patrimônio e pelo RET contribui com estes resultados, além de dar mais segurança ao comprador.

Este estudo se propôs a demonstrar como o RET - Regime Especial de Tributação no patrimônio de afetação influencia a carga tributária de uma empresa de construção civil.

Para o alcance desse objetivo foram propostos objetivos específicos que foram alcançados mediante a construção do referencial teórico, levantamento de dados e demonstração da apuração dos impostos federais nos regimes de tributação por Lucro Presumido e pelo RET.

Mediante a comparação dos tributos calculados considerando os diferentes meios, foi possível demonstrar os benefícios da carga tributária de uma incorporadora optante pelo RET.

Além de trazer benefícios para a empresa através da opção pelo RET, o Patrimônio de Afetação é um regime de extrema relevância a ser observado quando da aquisição de unidades imobiliárias, recentemente temos nos deparado com inúmeras notícias de empreendimentos inacabados e proprietários tendo prejuízos por falência, insolvência, entre outros problemas enfrentados pelas incorporadoras e construtoras.

É sugerido que a população tenha conhecimento deste instrumento jurídico que é o Patrimônio de Afetação para garantir a manutenção da capacidade financeira do incorporador durante a execução da obra, possibilitando a entrega das unidades imobiliárias, mesmo que o incorporador venha a perder a idoneidade financeira e jurídica.

Ressalta-se que o estudo foi focado em empresa de construção civil com fins de incorporação e, portanto sua abrangência é restrita a empresas similares.

6. REFERÊNCIAS

BARROS, Aidil Jesus da Silveira; LEHFELD, Neide Aparecida de Souza. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 3 ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

BRASIL, PLANALTO. **Lei 10.931/04, de 02 de agosto de 2004**. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm> Acessado em: 06/09/2016.

BRASIL. PLANALTO. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acessado em: 06/09/2016.

BRASIL. RECEITA FEDERAL. **Instrução Normativa RFB nº 1435, de 30 de dezembro de 2013**. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915&visao=anotado>> Acessado em: 06/09/2016.

CERVO, Amado Luis; BERVIAN, Pedro Alcino; SILVA, Roberto da. **Metodologia Científica**. 6 ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2006.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

HAMMERICH, Fabiane Bilibio; SANTOS, Daniel Ribeiro dos. **Regime Especial de Tributação (RET): Análise dos tributos federais apurados com a opção pelo RET em comparação ao luro presumido em empreendimento de incorporação imobiliária na cidade de Irati-PR**. Disponível em <http://danielgasperina.jusbrasil.com.br/artigos/346019798/regime-especial-de-tributacao-ret>. Acessado em: 14/09/2016.

MEDEIROS, Marco Aurélio. **A tributação na Incorporação Imobiliária**. Disponível em <http://deborahsathler.jusbrasil.com.br/artigos/179660853/a-tributacao-na-incorporacao-imobiliaria>> Acessado em: 16/08/2016.

ROCHA, Mauro Antônio. **O Regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>. Acessado em 08/11/2016.

SOUZA, Martelene Carvalhaes Pereira e. **Patrimônio de Afetação, SPE, SPC e Consórcio: Estruturação de Negócios Imobiliários e de Construção Civil: Teoria e Prática**. 1. ed. São Paulo: Pini, 2014.

TREVISAN, Ricardo. **A diferença entre construtora e incorporadora**. Disponível em <https://ricardotrevisan.com/2010/07/31/a-diferenca-entre-construtora-e-incorporadora/> Acessado em: 14/09/2016.

VERGARA, Sylvia. Constant. **Métodos de pesquisa em administração**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2010.