

**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BELO HORIZONTE**

**Curso de Ciências Contábeis e Tributos**

**CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA: APLICAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA AFETAÇÃO EM COMPARAÇÃO AO LUCRO PRESUMIDO EM UMA EMPRESA DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Eva Marilda Ferreira<sup>1</sup>

Gislene Thomé Marques de Araújo<sup>2</sup>

Milton da Silva Pereira<sup>3</sup>

**RESUMO**

O objetivo deste estudo foi analisar as vantagens e/ou desvantagens que a lei 10.931/2004 referente ao Regime Especial de tributação (RET) trouxe para as incorporações e se houve de fato uma redução da carga tributária ao se comparar com o regime de tributação pelo Lucro Presumido. A metodologia utilizada foi a exploratória, utilizando uma pesquisa bibliográfica e o estudo de caso que foi realizado em uma empresa que tem como atividade fim a construção de edificações. Pode-se concluir que, ao analisar os resultados apurados, se a empresa optasse pelo Regime Especial de Tributação, ela teria uma economia fiscal relevante.

**PALAVRAS-CHAVE:** Patrimônio da Afetação; Contabilidade Tributária; Planejamento Tributário.

**1 INTRODUÇÃO**

A área de Construção Civil possui uma considerável importância para o desenvolvimento da economia brasileira, por se tratar de setor da economia que colabora através do processo produtivo, aumentando o consumo de bens e serviços utilizados na indústria e, também, na inclusão social de trabalhadores gerando emprego e renda, diminuindo assim a taxa de desemprego.

---

<sup>1</sup> Graduando de Ciências Contábeis do Centro Universitário UNIBH, e-mail: evateixeira@oi.com.br.

<sup>2</sup> Graduando de Ciências Contábeis do Centro Universitário de Belo Horizonte - UNIBH, e-mail: gislenethome@yahoo.com.br.

<sup>3</sup> Professor Orientador do Centro Universitário de Belo Horizonte, especialista em controladoria, e-mail: milton@prof.unibh.br.

Comungando com essa ideia, Castro (2014) declara que estes produtos:

Como cimento, areia, tijolos, pedras, madeiras, tintas e uma infinidade de outros produtos e serviços, passam a ser escala, quando a construção aumenta a sua produção, fazendo com que as empresas que produzem esses produtos e serviços e passam a produzir mais, elevando o emprego e a renda das pessoas que trabalham nessas empresas.

Segundo Fialho (2011), 2% do total dos insumos (materiais, equipamentos e serviços), utilizados na construção civil no ano de 2010, foram importados. Isso significa que a construção civil pode se desenvolver sem depender de produtos estrangeiros e que seu crescimento não acarretaria o aumento de gastos com produtos importados.

O Governo Federal, considerando a relevância desse setor da economia, criou uma lei que trata do Patrimônio de Afetação, com a finalidade de oferecer maior segurança aos compradores e agentes financeiros nesse segmento de atividade. Criaram-se mecanismos de controle e de apuração de impostos que aparentemente possibilitam uma melhor forma de controlar o andamento das obras e a possibilidade de não serem estas afetadas por uma eventual quebra ou dificuldade que a empresa incorporadora possa enfrentar, além de propor uma redução na carga tributária desse segmento.

A Lei do Patrimônio de Afetação, introduzida pela medida provisória 2.221/2001 e transformada na Lei 10.931/2004, é uma resposta do acontecimento marcante, no ano de 1999 conforme os principais meios de comunicação anunciaram. Segundo Siqueira (2012), a empresa ENCOL, uma construtora considerada na época uma das maiores da América Latina, envolveu-se em um dos maiores escândalos da história do ramo imobiliário brasileiro, deixando mais de 40 mil famílias que compraram imóvel na construtora verem o sonho da casa própria desmoronar e terem que recorrer à justiça na esperança de conseguir de volta parte do dinheiro pago. A empresa foi acusada de utilizar todos os recursos captados em várias obras e que estes estariam sendo aplicados em uma única contabilidade e administração. A empresa foi à falência e diversas obras foram paralisadas, prejudicando milhares de clientes que saíram no prejuízo.

O Patrimônio de Afetação veio tentar assegurar a conclusão da obra e a entrega das unidades aos adquirentes, frente aos efeitos de eventual desequilíbrio patrimonial da empresa incorporadora. De acordo com Cançado (2014), presidente da Conartes Engenharia, “optar pelo Patrimônio de afetação é facultativo. Para o consumidor, é uma segurança enorme”.

Contabilmente, torna-se necessário acirrar os controles internos da entidade, para permitir a aplicação dessa legislação, a fim de apurar os custos, receitas e a tributação adequada, uma vez que a lei considera a unificação e a redução dos tributos federais para as incorporadoras que optarem pelo Patrimônio de Afetação, sendo valor de impostos e contribuições com alíquota de 7% de acordo com a Lei 10.931/2004 e alterando para 6% conforme a Lei 12.024/2009 e no dia 28/12/2012 alterada para 4% de acordo com a Lei 12.844/2013. Dessa forma, é preciso elaborar controles contábeis adequados para dimensionar a aplicação, controle e benefícios dessa legislação.

Diante dos fatos acima expostos pela lei 10.931/2004, que trouxe reduções de alíquotas dos impostos e contribuições, pergunta-se nesta pesquisa se de fato existe economia tributária quando se faz a opção pelo Regime Especial de Tributação (RET) em relação ao Lucro Presumido na atividade de incorporação imobiliária?

O objetivo geral deste artigo é analisar as vantagens e/ou desvantagens que a lei 10.931/2004 referente ao Regime Especial de tributação (RET) trouxe para as incorporações e se houve de fato uma redução da carga tributária ao se comparar com o regime de tributação pelo Lucro Presumido.

O objetivo específico deste trabalho é analisar e comparar os dados de uma empresa que está enquadrada no Lucro Presumido, e como seria se a mesma adotasse o Regime Especial de Tributação - objetivando:

- Demonstrar as comparações entre o Regime Especial de Tributação (RET) e Lucro Presumido;

- Analisar a possível economia fiscal em relação à tributação pelo Lucro Presumido.

Este trabalho se justifica pela importância do tema para a área da construção civil, e por ter a contabilidade o registro de todo o arcabouço de elementos necessários para dimensionar e mensurar adequadamente esse processo.

A contabilidade fiscal vem ajudando a entender a aplicação da Lei 10.931/2004, especificamente a apuração do regime especial de tributação, buscando orientar como proceder nos cálculos dos tributos, em relação ao RET. A contabilidade geral analisa o resultado da empresa, com o propósito de certificar se, com a opção do RET, houve benefícios ou não para a empresa.

Nesse sentido, a escolha do tema pautou-se na importância do assunto e por entender que é de pouco conhecimento das pessoas, podendo, assim, agregar conhecimento para ambas as autoras, e no futuro, quem sabe especializar-se na área tributária.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

De acordo com o artigo 28 da Lei 4.591/1964 (BRASIL. PLANALTO, 1964), a incorporação imobiliária é definida como “atividade exercida com o objetivo de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de bens, de edificações ou conjuntos de edificações compostos de unidades autônomas”.

A principal característica dessa atividade é o comprometimento e efetivação das frações de terreno a vinculação de frações às unidades autônomas onde compreende se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos

que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras, ou àquele que não só vende partes do terreno junto com as unidades autônomas, sejam elas casas e apartamentos, em construção ou a serem construídas, assim obtendo recursos necessários para a edificação, como também pode alienar as unidades já construídas.

### 2.1.1 Equiparação a Incorporador Imobiliário

Para efeito da 4.591/1964 (BRASIL. PLANALTO, 1964), considera-se:

Incorporador imobiliário a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse 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.

Essa mesma lei também esclarece que a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção ocorrem se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pendente de aprovação de autoridades administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Alinhado a esse entendimento, o Art. 150 do RIR (BRASIL. PLANALTO, 1999), declara que as pessoas físicas “são equiparadas a pessoa jurídica quando: promova a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos”. Nesse caso, as pessoas físicas podem ser consideradas empresas individuais quando exercem atividades imobiliárias como relativas à incorporação, loteamento, incorporação de prédios inclusive imóveis rurais.

Dessa forma, as pessoas físicas, que, por determinação legal, sejam equiparadas a pessoas jurídicas, deverão adotar todos os procedimentos contábeis e fiscais aplicáveis às demais pessoas jurídicas, tais como:

Inscrever-se no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, mantendo:

- Escrituração contábil em livros registrados e autenticados;
- Bem como a guarda e responsabilidade dos documentos das operações relativas às atividades da empresa individual, pelo prazo de 90 dias a partir da data de equiparação;
- Apresentar Declarações de Informações Econômicas Fiscais (DIPJ) e a DCTF; e
- Efetuar as retenções e recolhimento de imposto de renda na fonte (DIRF).

## 2.2 CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

Os Contratos de Construção segundo o CPC 17 (2012):

[...] é aquele que exclusivamente tem por objetivo a negociação para a construção de um ativo único ou de uma combinação de ativos, desde que na sua concepção, tecnologia e função ou se de propósitos e uso final, sejam inter-relacionados ou interdependentes.

O CPC 17 (2012) classifica os contratos de construção basicamente em dois tipos:

1. Contrato a preço fixo, onde cliente e construtora concordam com preço fixo predeterminado para cada unidade de produção o qual pode estar sujeito à cláusula de indexação;

Contratos de preço fixo ou empreitada é um contrato de construção em que o contratante concorda com o valor pré-fixado ou com a taxa pré-fixada, mas que pode estar sujeito a cláusulas de custos escalonados.

2. Contrato por administração, onde cliente e construtora negociam um valor a ser pago pelo cliente à construtora, por prestação de serviços, além dos custos da construção. Esse valor pode ser uma porcentagem dos custos da construção ou um honorário fixo.

Contrato de Custo mais margem ou administração segundo CPC 17(2012): “É a modalidade de contrato de construção em que o contratado é reembolsado por custos projetados e aprovados pelas partes, acrescidos de percentual sobre tais custos ou por remuneração pré-fixada”.

Segundo Bonízio (2001, p.48):

Os Contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, normalmente utilizada no Brasil quando da negociação entre as construtoras e os clientes, individualmente classificam-se como contratos individuais, já aqueles em que a construtora é contratada pelo incorporador para a execução da obra são contratos únicos, que podem ser feitos por um preço fixo (empreitada) ou por prestação de serviços.

Esses contratos são necessários para que ambas as partes possam ter segurança na hora de obter seu imóvel, tanto a construtora, como o cliente e o prestador de serviços. Eles são a ferramenta necessária para um bom desenvolvimento do serviço prestado e para chegar a um objetivo final, a entrega das chaves. Sendo assim ambas as partes estão de comum acordo com os serviços e vendas.

### 2.2.1 Custo das unidades imobiliárias

O artigo 13º do decreto Lei Nº. 1.598/77 (BRASIL. PLANALTO, 1977) menciona o que compõe o custo de obra, como segue abaixo:

- a) Os bens consumidos e materiais aplicados na construção, inclusive os custos com transporte e tributos gastos na aquisição de insumos;
- b) A mão de obra própria ou de terceiros, e seus encargos sociais, inclusive os serviços de engenheiros, almoxarifes, seguranças e demais responsáveis que prestarem serviços na obra;
- c) Terreno e projeto;
- d) Locação e manutenção de bens aplicados na construção, e os encargos com a depreciação;
- e) Encargos financeiros de financiamento obtido especificamente para construção.

Esse mesmo artigo esclarece que não compõe como custo da obra as despesas com vendas, despesas financeiras não relacionadas aos empreendimentos e despesas gerais, e administrativas, que esteja alinhado com o conceito do CPC 17 (2012).

### 2.2.2 Receitas do Contrato

De acordo com o CPC 17 (2012), a receita do contrato deve compreender:

- I. quantia inicial da receita acordada no contrato;
- II. as variações decorrentes de solicitações adicionais, as reclamações e os pagamentos de incentivos contratuais;

Em conformidade com o CPC 17 (2012), a mensuração das Receitas de Construção pode ser entendida como:

A receita de contrato é medida pelo valor justo da retribuição recebida ou a receber. A mensuração da receita do contrato pode ser afetada por incerteza que depende do desfecho de acontecimentos futuros. As estimativas necessitam muitas vezes ser revistas à medida que os acontecimentos ocorrem e as incertezas se resolvem. Por isso, a quantia da receita do contrato pode aumentar ou diminuir de um período para o outro.

As receitas podem aumentar ou diminuir, se o contratante vier a fazer reclamações, tais como, não cumprimento do prazo do contrato, ou aumento do custo da obra, tudo isso desde que esteja regulamentado em contrato. A receita deve ser reconhecida quando gerar benefícios econômicos para entidade, isto é, quando recebida e na proporção do grau de acabamento da construção.

## 2.3 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Segundo Fries (2014), patrimônio de afetação quer dizer segregação, e significa separar os empreendimentos afetados do patrimônio da incorporadora. Assim, destina-se a cada empreendimento um patrimônio próprio, fazendo com que os recursos fiquem afetados separadamente evitando desvios de recursos de um projeto para outro.

Dessa forma, a contabilidade se torna imprescindível para controlar os valores envolvidos em cada empreendimento, viabilizando a apuração do patrimônio e do resultado individual do projeto. É como se fosse parecido com o princípio contábil da entidade, no qual o patrimônio dos sócios não se confunde com o patrimônio da sociedade, sendo que, na contabilidade do Patrimônio de Afetação, o patrimônio de um empreendimento, mesmo dentro de uma mesma sociedade, não se confunde com o patrimônio de outro empreendimento, garantindo, assim, os recursos necessários para a conclusão de uma obra, ou que os prejuízos de um empreendimento não contaminem e nem prejudiquem o resultado de outro projeto.

Segundo Chalhub (2010, p. 119):

Patrimônio de Afetação pode ser admitido como sendo a segregação, no âmbito do patrimônio geral, de uma esfera jurídica mais restrita, submetida a critérios especiais e que pode ter desenvolvimento econômico próprio, sendo este, assim, um patrimônio especial, cuja configuração peculiar decorre dos fins que determinam sua formação.

As dívidas do incorporador não poderão atingir o empreendimento, dando assim a continuidade da construção, e oferecendo garantia aos adquirentes dos imóveis. Para se obter o registro do Patrimônio de Afetação, a empresa tem que se enquadrar dentro das exigências da Secretaria da Receita Federal.

## 2.4 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RET

O Regime Especial de Tributação - RET, aplicável às incorporações imobiliárias, foi instituído pelo art. 1º da lei 10.931 /2004, (BRASIL. PLANALTO, 2004). A opção de tributação pelo RET obriga a empresa a optar pela utilização do Patrimônio de Afetação para as obras que forem tributadas por esta sistemática, é opcional e irrevogável, mas, quando adotado, deve prevalecer enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador, junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Trata-se na verdade de um benefício governamental, com a proposta de redução da carga tributária, para incentivar e, quem sabe, até viabilizar a construção de mais empreendimentos, que, dependendo da classe social a ser atingida, poderá ter tributada a receita em apenas 1%.

### 2.4.1 Base de cálculos e alíquotas

A Lei 10.931/2004 (BRASIL. PLANALTO, 2004) instituiu o RET, considerando a alíquota de 7% sobre a receita mensal recebida até 31/03/2009, e a partir desta data, até 27/12/2012, conforme Lei 12.024/2009, a alíquota foi reduzida para 6% e, depois, reduzida para 4%, conforme Lei 12.844/2013 (BRASIL. PLANALTO, 2013), atualmente a alíquota de 4% que é a utilizada no Patrimônio de Afetação:

Quadro 01: Quadro de alíquota do RET - Regime Especial de Tributação

LEI	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	ALÍQUOTA
<b>10.931/04</b>	0,65%	1,15%	3,0%	2,2%	7,0%
<b>12.024/09</b>	0,56%	2,57%	0,98%	1,89%	6,0%
<b>12.844/13</b>	0,37%	1,71%	1,26%	0,66%	4,00%
<b>10.931/04</b>	0,09%	0,16%	0,44%	0,31%	1,00%

Fonte: Elaborado com base nas leis: 10.931/04, 12.024/09, 12.844/13

O percentual ainda é mais baixo, quando se trata de imóveis de interesse social, onde o RET garante a aplicação da alíquota 1% sobre o faturamento percentual.

A Medida provisória Nº 459 de março de 2009 que foi convertida na lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), introduziu definição de imóveis residenciais de interesse social para fins desse programa como aqueles “destinados à construção de unidades residenciais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil)”.

Esse valor foi alterado para R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil) e aumentado para R\$ 100.000,00 (cem mil) pela MP 601/12 e pela Lei nº 12.844 de 2013. Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada a partir de março de 2009, até 31 de dezembro de 2013, o percentual unificado será equivalente a 1% da receita mensal recebida (SANTOS, 2012).

O programa de incentivo, em especial com a alíquota de 1%, perdura até o final do ano de 2014, provavelmente quando termina o mandato governamental da presidência da república, podendo ser ampliado para períodos futuros, mas, neste caso, a comunidade brasileira só saberá no final do ano de 2014.

A base de cálculo para pagamento dos tributos será sempre a totalidade de receitas recebidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, as receitas financeiras e as correções monetárias decorrentes da operação. Sendo assim, a cada cem mil reais, seriam pagos mil reais em tributos.

O artigo 4º, § 3º da Lei 10.931/2004 (BRASIL. PLANALTO, 2004) declara que o pagamento dos tributos e contribuições será considerado definitivo, não gerando direito à compensação ou restituição pelo que foi pago pela incorporadora; e os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do regime especial não poderão ser objeto de parcelamento.

Na referida lei ainda, do artigo 5º ao 7º, o recolhimento dos tributos é exigido a partir do mês de opção, e o incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil

segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, conforme já comentado anteriormente no item 2.3.

Essa escrituração poderá ser em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporadora. Nesse caso recomenda-se uma estrutura contábil organizada e adequada para suportar os registros e o controle do patrimônio de afetação.

## 2.5 LUCRO PRESUMIDO

Para Crepaldi (2012, p.175), “Lucro Presumido é uma forma de tributação simplificada, e também por exigir menos documentação.” Recebe o nome de presumido, porque nesse regime o IRPJ e a CSSL são calculados sobre uma base presumida de lucro, fixados em lei de acordo com atividade da pessoa jurídica.

Conforme Oliveira, *et al.* (2011, p. 180), “as empresas que optaram pelo lucro presumido não estão obrigadas a possuir escrituração contábil detalhada das suas receitas e despesas, que indique seu lucro, basta que possua seu livro caixa e escritura”.

Mas a Norma Brasileira de Contabilidade - NBTC T 2.1 (CFC, 1983), que determina a formalidade referente à escrituração contábil, estabelece que “a entidade deve manter um sistema de escrituração uniforme de atos e fatos administrativos, através de processo manual, mecanizado ou eletrônico”.

### 2.5.1 IRPJ - Lucro Presumido

No lucro presumido, o resultado tributável é obtido através de percentuais de lucro estimados (presunção) aplicáveis sobre a receita da atividade. O artigo 15, conforme a Lei 9.249/1995, estabelece os percentuais de presunção que serão aplicados sobre a receita bruta das empresas, de acordo com sua atividade:

Quadro 02: Alíquotas para base de cálculo IRPJ

<b>Atividade</b>	<b>% da Receita Bruta</b>
Venda de Mercadorias e produtos	8
Revenda, para consumo, de combustível, derivados de petróleo, álcool etílico, carburante e gás natural.	1,6
Prestação de serviços de transporte, exceto de cargas.	16
Prestação de serviços de transporte de cargas.	8
Prestação de demais serviços, exceto hospitalares.	32
Prestação de serviços em geral das pessoas jurídicas, com receita bruta anual de até R\$ 120.000,00, exceto serviços hospitalares, de transportes e de profissões regulamentadas.	16

Fonte: Elaborado com informações do regulamento do Imposto de Renda (BRASIL, 1999)

Calculado o lucro presumido, serão adicionadas a este lucro as receitas de ganhos de capital, os rendimentos de aplicações financeiras, e outras receitas não abrangidas pela atividade, obtendo-se, então, a base de cálculo.

As alíquotas são 9% para CSLL e 15% para IRPJ, além do adicional de 10% do IRPJ devido quando o lucro presumido ultrapassar R\$20.000,00 por mês, R\$60.000,00 por trimestre ou R\$240.000,00 por ano (OLIVEIRA, *et al.*, 2011).

No lucro presumido, a apuração tanto do imposto de renda como da contribuição social é efetuada em períodos trimestrais, encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro. A opção pela tributação pelo lucro presumido é manifestada com o pagamento da primeira quota ou quota única do imposto devido correspondente ao primeiro período de apuração, sendo considerada definitiva para todo o ano (OLIVEIRA, *et al.*, 2011).

A empresa que iniciar suas atividades a partir do segundo trimestre manifesta a opção com o pagamento da primeira ou única quota do imposto devido relativa ao período de apuração do início de atividade. A opção pela apuração do imposto de renda com base no lucro presumido é irretratável para o ano-calendário (OLIVEIRA, *et al.*, 2011).

### 2.5.2 CSSL - Lucro Presumido

As receitas auferidas pelas empresas com atividade de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, e execução de obras de engenharia civil com emprego de materiais estão sujeitas ao percentual de 12% na determinação da base de cálculo da CSSL.

A base de cálculo não é incidente sobre o resultado de um período, mas sim aplicando 12% sobre o total da receita bruta do trimestre, acrescidos de ganhos de capital, receitas financeiras e as demais receitas, e os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pela atividade.

### 2.5.3 PIS e COFINS - Regime Cumulativo

No Lucro presumido, a forma de apuração do PIS, e da COFINS é pelo regime cumulativo, e a alíquota é de 0,65%, e 3,00% sobre as receitas recebidas das pessoas jurídicas ou empresas individuais, conforme a Lei nº 9.718/98, sendo excluídas da base de cálculo vendas canceladas, descontos incondicionais, e as reversões de provisões e recuperação de créditos baixados como perda, disposto no § 2º da lei acima citada.

### 3 METODOLOGIA

Este trabalho foi elaborado utilizando a pesquisa bibliográfica que, conforme Severino (2007, p. 122), “[...] é aquela que se realiza a partir do registro disponível, decorrente de pesquisas anteriores, em documentos impressos, como livros, artigos, teses”.

O tipo de pesquisa utilizada com relação a seus objetivos se enquadra como exploratória, buscando aprimorar e aprofundar o assunto de forma clara, possibilitando esclarecimentos e avaliação do assunto. As técnicas de pesquisa estabelecem como os dados serão coletados, e quais as fontes consultadas. Serão usadas duas técnicas: um estudo de caso na empresa de construção civil e pesquisa bibliográfica.

Os estudos de caso requerem a utilização de múltiplas técnicas de coletas de dados, para garantir a profundidade necessária ao estudo, e a inserção do caso em seu contexto, bem como conferir maior credibilidade aos resultados (GIL, 2010).

O método de análise utilizado foi o qualitativo, pois não foram utilizados dados estatísticos da empresa. Considerando a importância da coleta de dados para a realização da pesquisa, foi feita uma análise documental das receitas trimestrais da empresa, dados liberados pelo departamento fiscal para a realização da pesquisa.

Com os dados coletados, foram feitas análises qualitativas para identificar se a opção pelo RET é vantajosa para o ramo da construção civil, analisando a economia tributária, a economia fiscal comparando-se com enquadramento no regime de Lucro Presumido.

## **4 DADOS E ANÁLISE DA PESQUISA**

### **4.1 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA**

Tendo como base a fundamentação teórica, ora realizada por pesquisa em obras de autores e na legislação apresentada no referencial teórico, torna-se possível a elaboração do objetivo proposto por este estudo na empresa Incorporando Rosário Empreendimentos.

O objeto do estudo está presente no mercado imobiliário desde 2000, caracteriza-se como uma empresa de natureza familiar, que tem como atividade fim a construção de edificações. Com o desenvolvimento do país em linhas de crédito e programas de incentivo para construção civil, a empresa buscou aperfeiçoar seu negócio, oferecendo a construção de apartamentos em prédios residenciais para diversas classes sociais.

A contabilidade da empresa referida é feita pelo método de Competência. Este regime possibilita aos usuários informações não somente a respeito das transações passadas, que envolvem pagamentos e recebimentos de dinheiro, mas também as obrigações a serem pagas no futuro e recebidas no futuro.

O tratamento relativo à tributação das receitas da empresa é regulado pelo Regime de Caixa. Neste regime as receitas são contabilizadas somente quando elas entram no caixa independentemente do momento em que são realizadas.

A Construtora é uma empresa de capital fechado, que atua na forma de uma Sociedade Limitada. A forma de tributação que a empresa trabalha é o Lucro Presumido. De acordo com as informações fornecidas pelo contador, as alíquotas

incidentes sobre a receita bruta de vendas são: PIS 0,65%; COFINS 3,00%; IR 15% + 10%; e CSLL 9,00%.

A Incorporadora comercializa suas unidades imobiliárias ao longo da construção. Os adquirentes celebram um contrato de compra e venda que lhes dá o direito de uma unidade específica depois de pronta. Nesse contrato é definida a forma de pagamento das unidades que variam conforme a negociação (à vista, a prazo, etapa de obra, mensal, entre outros).

## 4.2 ANÁLISE DOS DADOS

A partir das informações coletadas, os autores apresentaram a análise para adoção do Regime de Patrimônio de Afetação na empresa objeto deste estudo. A empresa apura seus impostos pelo Lucro Presumido, a partir deste conceito, se faz uma comparação entre a apuração dos impostos pelo Lucro Presumido, e a apuração de impostos pelo RET.

## 4.3 APURAÇÃO DOS TRIBUTOS - LUCRO PRESUMIDO

### 4.3.1 IRPJ e CSLL

Conforme a Lei 9.249/1995 (BRASIL, 1995), o IRPJ da empresa no lucro presumido é apurado trimestralmente, sendo utilizados 8% para a base de cálculo, que compreende a receita de imóveis. O resultado encontrado soma-se à receita financeira, aplica-se a alíquota de 15%, e observam-se os adicionais do IRPJ.

A CSLL também é apurada de forma trimestral, sendo que 12% sobre a base de cálculo, e ao valor encontrado soma-se a receita financeira e aplica-se 9%. O Quadro 03 mostra a planilha de receita anual da empresa fornecida pelo seu setor

contábil na qual apuram-se os tributos trimestrais, analisando para cada imposto citado a cima:

Quadro 03: Apuração Lucro Presumido

<b>EMPRESA INCORPORANDO EMPREENDIMENTOS ROSÁRIO 2013</b>					
	<b>1º Trim.</b>	<b>2º Trim.</b>	<b>3º Trim.</b>	<b>4º Trim.</b>	<b>TOTAL</b>
Receita de Incorporação	265.763,76	3.114.469,28	125.489,66	1.978.031,34	5.483.754,04
Receita Financeira	341,86	1.838,78	1.778,39	344,63	4.303,66
Total de Faturamento	266.105,62	3.116.308,06	127.268,05	1.978.375,97	5.488.057,70
Base de Cálculo COFINS/PIS	265.763,76	3.114.469,28	125.489,66	1.978.031,34	5.483.754,04
<b>COFINS 3%</b>	<b>7.972,91</b>	<b>93.434,08</b>	<b>3.764,69</b>	<b>59.340,94</b>	<b>164.512,62</b>
<b>PIS 0,65%</b>	<b>1.727,46</b>	<b>20.244,05</b>	<b>815,68</b>	<b>12.857,20</b>	<b>35.644,40</b>
Base de Cálculo IRPJ	265.763,76	3.114.469,28	125.489,66	1.978.031,34	5.483.754,04
Percentual Aplicável	8%	8%	8%	8%	8%
Lucro Presumido	21.261,10	249.157,54	10.039,17	158.242,51	438.700,32
Receita Financeira	341,86	1.838,78	1.778,39	344,63	4.303,66
<b>Base de Cálculo</b>	<b>21.602,96</b>	<b>250.996,32</b>	<b>11.817,56</b>	<b>158.587,14</b>	<b>443.003,98</b>
Alíquota	15%	15%	15%	15%	15%
Imposto de Renda	3.240,44	37.649,45	1.772,63	23.788,07	66.450,60
Adicional de IRPJ (60.000,00)		190.996,32		98.587,14	289.583,46
Adicional de IRPJ 10%		19.099,63		9.858,71	28.958,35
<b>IRPJ Devido</b>	<b>3.240,44</b>	<b>56.749,08</b>	<b>1.772,63</b>	<b>33.646,78</b>	<b>95.408,93</b>
Base de Cálculo CSLL	265.763,76	3.114.469,28	125.489,66	1.978.031,34	5.483.754,04
Percentual Aplicável	12%	12%	12%	12%	12%
Lucro Presumido	31.891,65	373.736,31	15.058,76	237.363,76	658.050,48
Receita Financeira	341,86	1.838,78	1.778,39	344,63	4.303,66
Base de cálculo	32.233,51	375.575,09	16.837,15	237.708,39	662.354,14
Alíquota	9%	9%	9%	9%	9%
<b>CSLL Devido</b>	<b>2.901,02</b>	<b>33.801,76</b>	<b>1.515,34</b>	<b>21.393,76</b>	<b>59.611,87</b>

Fonte: dados da pesquisa (2014).

#### 4.3.2 PIS e COFINS - Regime Cumulativo

Abaixo é demonstrada a receita mensal da empresa para cálculo do PIS/COFINS em que a base para apuração é sobre o faturamento sem a receita financeira, de acordo com a Lei 9.718/1998 (BRASIL, 1998).

Quadro 04: Apuração do PIS/COFINS - Regime Cumulativo

Competência	Receita de Imóveis	Receita Financeira	Total	PIS 0,65%	COFINS 3,00%
jan/13	79.670,78	29,06	79.699,84	517,86	2.390,12
fev/13	105.680,10	153,35	105.833,45	686,92	3.170,40
mar/13	80.412,88	159,45	80.572,33	522,68	2.412,39
abr/13	183.401,61	369,80	183.771,41	1.192,11	5.502,05
mai/13	2.422.739,99	615,34	2.423.355,33	15.747,81	72.682,20
jun/13	508.327,68	853,64	509.181,32	3.304,13	15.249,83
jul/13	56.349,25	748,39	57.097,64	366,27	1.690,48
ago/13	48.147,37	692,61	48.839,98	312,96	1.444,42
set/13	20.993,04	337,39	21.330,43	136,45	629,79
out/13	975.296,55	189,92	975.486,47	6.339,43	29.258,90
nov/13	21.618,88	135,29	21.754,17	140,52	648,57
dez/13	981.115,91	19,42	981.135,33	6.377,25	29.433,48
<b>TOTAL</b>	<b>5.483.754,04</b>	<b>4.303,66</b>	<b>5.488.057,70</b>	<b>35.644,40</b>	<b>164.512,62</b>

Fonte: da pesquisa (2014)

Conforme os demonstrativos acima, a empresa recolheu aos cofres públicos o montante de R\$355.177,82, destacado no Quadro 05:

#### Quadro 05 - Resumo Apuração do Lucro Presumido

Imposto	Total do Lucro Presumido
PIS	35.644,40
COFINS	164.512,62
IRPJ	95.408,93
CSLL	59.611,87
<b>Total</b>	<b>355.177,82</b>

Fonte: da pesquisa (2014)

#### 4.4 APURAÇÃO DOS TRIBUTOS - RET

Pelo Regime Especial de Tributação - RET, a empresa recolhe 7%, 6%, 4% e 1% na totalidade do faturamento da empresa, menos devoluções e descontos incondicionais, nas seguintes proporções (Quadro 06):

#### Quadro 06: Apuração das alíquotas do RET - Regime Especial de Tributação

(Ano 2013)

Alíquota	Receita de Imóvel	Receita Financeira	Total	PIS	COFINS	CSLL	IRPJ	TOTAL
				<b>0,65%</b>	<b>3,00%</b>	<b>1,15%</b>	<b>2,20%</b>	
7%	5.483.754,04	4.303,66	5.488.057,70	35.672,38	164.641,73	63.112,66	120.737,27	384.164,04
				<b>0,56%</b>	<b>2,57%</b>	<b>0,98%</b>	<b>1,89%</b>	
6%	5.483.754,04	4.303,66	5.488.057,70	30.733,12	141.043,08	53.782,97	103.724,29	329.283,46
				<b>0,37%</b>	<b>1,71%</b>	<b>0,66%</b>	<b>1,26%</b>	
4%	5.483.754,04	4.303,66	5.488.057,70	20.305,81	93.845,79	36.221,18	69.149,53	219.522,31
				<b>0,09%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,44%</b>	
1%	5.483.754,04	4.303,66	5.488.057,70	4.939,25	8.780,89	17.012,98	24.147,45	54.880,58

Fonte: da pesquisa (2014)

Com base nos percentuais acima, segue o Quadro 07 com o resumo das alíquotas no regime especial de tributação:

#### Quadro 07: Resumo da apuração das Alíquotas do RET

Imposto	RET - 7%	RET - 6%	RET - 4%	RET - 1%
PIS	35.672,38	30.733,12	20.305,81	4.939,25

COFINS	164.641,73	141.043,08	93.845,79	8.780,89
IRPJ	120.737,27	103.724,29	69.149,53	24.147,45
CSLL	63.112,66	53.782,97	36.221,18	17.012,98
<b>Total</b>	<b>384.164,04</b>	<b>329.283,46</b>	<b>219.522,31</b>	<b>54.880,57</b>

Fonte: da pesquisa (2014)

A diferença nessa forma de tributação está nos tributos trimestrais, IRPJ, CSLL. Os recolhimentos desses tributos são mensais, além das alíquotas demonstradas acima.

#### 4.5 COMPARAÇÕES DOS TRIBUTOS - LUCRO PRESUMIDO E RET

Após os quadros demonstrados neste trabalho, sendo compreendidos pelos modelos de tributação, Lucro Presumido e Regime especial de tributação, chega-se às seguintes conclusões:

Quadro 08: Resumo Apuração do Lucro Presumido / RET

			<b>RET - Regime Especial de Tributação</b>			
<b>Imposto</b>	<b>Lucro Presumido</b>	<b>Imposto</b>	<b>RET - 7%</b>	<b>RET - 6%</b>	<b>RET - 4%</b>	<b>RET - 1%</b>
PIS	35.644,40	PIS	35.672,38	30.733,12	20.305,81	4.939,25
COFINS	164.512,62	COFINS	164.641,73	141.043,08	93.845,79	8.780,89
IRPJ	95.408,93	IRPJ	120.737,27	103.724,29	69.149,53	24.147,45
CSLL	59.611,87	CSLL	63.112,66	53.782,97	36.221,18	17.012,98
<b>TOTAL</b>	<b>355.177,82</b>	<b>TOTAL</b>	<b>384.164,04</b>	<b>329.283,46</b>	<b>219.522,31</b>	<b>54.880,57</b>

Fonte: da pesquisa (2014).

O quadro 09 corresponde à comparação entre o Lucro Presumido e o RET - Regime Especial de Tributação, a partir do qual pode-se analisar e verificar se houve vantagens ou desvantagens da empresa se ela optasse pelo RET.

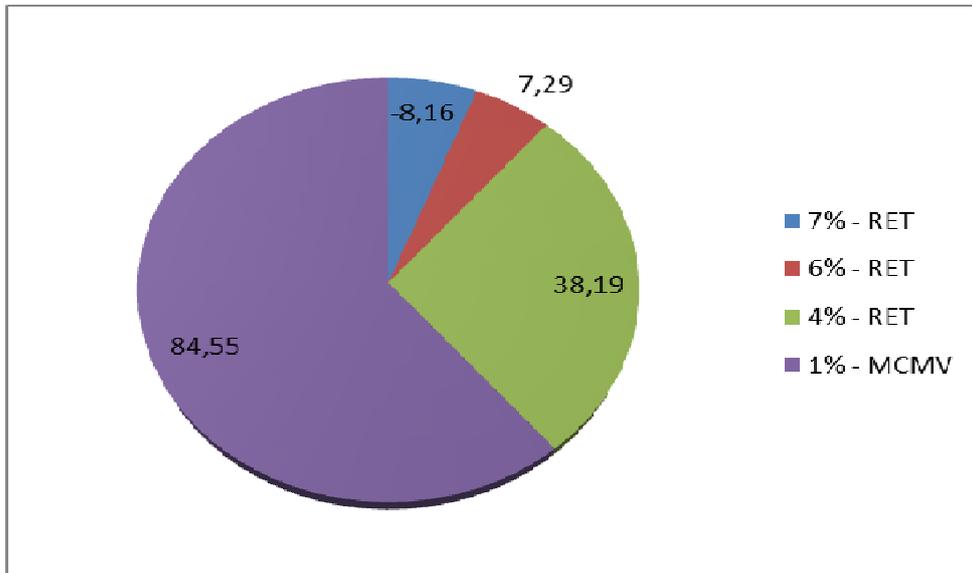
Ao analisar a receita anual da empresa, é possível concluir que o Lucro Presumido é vantajoso na alíquota de 7% referente ao Regime Especial de Tributação; e as desvantagens são demonstradas nas alíquotas 6%, 4% e 1%, pois, se a empresa optasse pelo Regime Especial de Tributação, faria uma economia fiscal.

#### 4.6 ANÁLISE

A partir das informações coletadas, as autoras apresentam as análises do comparativo do Lucro Presumido com o Regime Especial de Tributação, objeto deste estudo. A empresa apura seus impostos pelo Lucro Presumido, conforme no artigo 15º a Lei 9.249/1995, (BRASIL, 1995) estabelece os percentuais de presunção que serão aplicados sobre a receita bruta das empresas, de acordo com sua atividade, a partir desse conceito se faz uma comparação entre a apuração do imposto pelo Lucro Presumido e Regime Especial de Tributação foi instituído pelo artigo 1º da lei 10.931/2004, (BRASIL. PLANALTO, 2004), onde foi analisada a apuração anual dos impostos PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

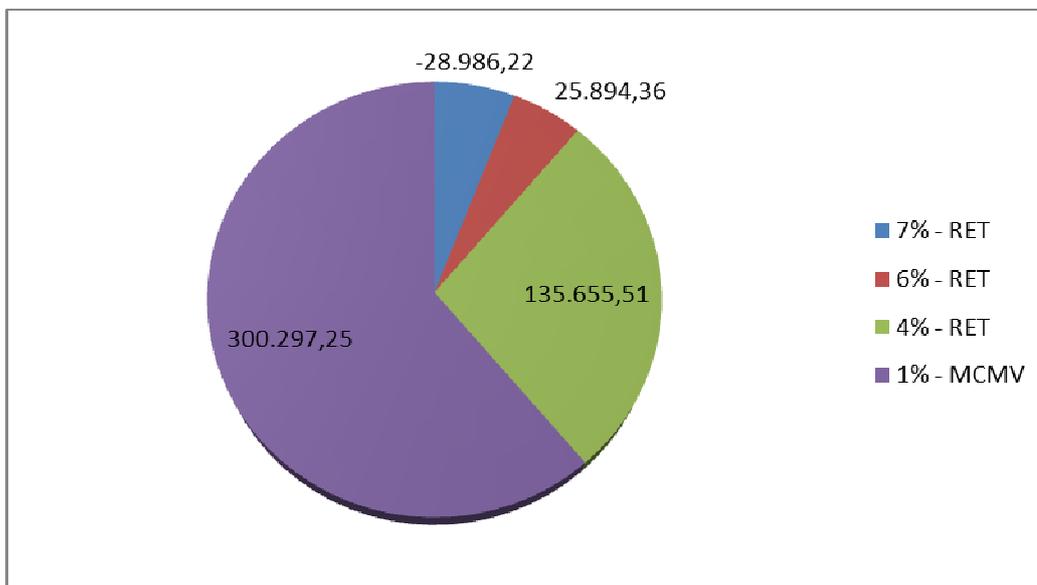
Conforme os gráficos 01 e 02 abaixo, as variações do Lucro Presumido e RET têm os seguintes resultados: na alíquota de 7% do imposto unificado comparado com o lucro presumido, houve uma vantagem de (8,16%) da economia que representa R\$28.986,22, mas a Lei 10.931/2004 que rege essa alíquota foi revogada pela Lei 12.024/2009 reduzindo a alíquota para 6% e, fazendo comparativo referente a essa alíquota com o lucro presumido, houve uma desvantagem de 7,29% que representa R\$25.894,36. Sendo assim, a Lei novamente foi revogada pela Lei 12.844/2013 que perdura até o final do ano de 2014, quando termina o mandato governamental da presidência da república que poderá ser ampliado ou não, em uma alíquota de 4% na qual houve também uma desvantagem de 38,19% da economia, que representa R\$135.655,51. Ainda se tem o comparativo da alíquota de 1% que é a construção de imóveis residenciais de interesse social, cuja desvantagem ainda é maior, pois 84,55% da economia que representa R\$300.297,25.

Gráfico 01: Variações em Percentual



Fonte: da pesquisa (2014)

Gráfico 02: Variações em Reais



Fonte: da pesquisa (2014)

Ao analisar, chega-se à conclusão de que, se a empresa optasse pelo Regime Especial de Tributação, ela teria uma economia fiscal relevante para a empresa.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS E SUGESTÕES**

Este trabalho pode ser relevante para as pessoas que desconheciam o assunto e para a área da construção civil, ajudando a contabilidade, o registro de todo o arcabouço de elementos necessários para dimensionar e mensurar adequadamente esse processo.

Diante dos fatos expostos e considerando a lei 10.931/2004, que trouxe reduções de alíquotas dos impostos e contribuições em relação ao RET, conclui-se que, diante da pergunta realizada no trabalho, de fato existe economia tributária quando dada a opção pelo Regime Especial de Tributação (RET) em relação ao Lucro Presumido na atividade de incorporação imobiliária. Quanto ao objetivo geral que foi analisar as vantagens e/ou desvantagens que a lei 10.931/2004 referente ao Regime Especial de Tributação (RET) trouxe para as incorporações, houve de fato uma redução da carga tributária ao se comparar com o regime de tributação pelo Lucro Presumido. Já o objetivo específico era analisar e comparar os dados de uma empresa que está enquadrada no Lucro Presumido.

Sendo assim chega-se à resposta de que, se a empresa optasse pelo RET na alíquota de 7%, ela teria um prejuízo, uma desvantagem, pois ela pagaria um valor maior do que o Lucro Presumido, e já em relação às outras alíquotas 6%, 4% e 1%, ela teria uma vantagem, pois teria uma economia tributária. O Lucro Presumido para a empresa só é produtivo se comparado com o RET de 7%, com isso, ao serem demonstradas as comparações entre o Regime Especial de Tributação (RET) e Lucro Presumido e analisada a economia fiscal, foi possível analisar que haverá uma economia fiscal muito boa se ela optar pelo RET.

A contabilidade vem ajudando a entender a aplicação da Lei 10.931/2004, especificamente para a apuração do regime especial de tributação e, buscando

orientar como proceder nos cálculos dos tributos em relação ao RET, ela nos ajuda a analisar o resultado mostrando se houve benefícios ou não para a empresa.

Sugere-se então que este trabalho foi limitado a uma empresa de construção civil, e foi analisando, caso ela optasse pelo RET - Regime Especial de Tributação, se ela teria uma vantagem tributária nas alíquotas de 6%, 4% e 1%.

Porém essa conclusão não pode ser para todas as empresas, que terão que fazer novas pesquisas para chegar a uma conclusão geral, pois são vários os segmentos dentro dos serviços da construção civil, em que cada empresa tem sua particularidade e a maioria das empresas desse ramo ainda não tem conhecimento sobre o Patrimônio de Afetação.

## REFERÊNCIAS

BONÍZIO, R. C. Um estudo de caso sobre os aspectos relevantes da contabilidade e o seu uso do setor de construção civil. São Paulo, 2001. **Dissertação de Mestrado**. Faculdade de economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, 2001.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações as incorporações imobiliárias**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm)>. Acesso em: 10 abr. 2014.

BRASIL. **Lei nº 10.931/2004 de 02 de Agosto de 2004**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato\\_2011-2011/2013](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato_2011-2011/2013)>. Acesso em: 10 abr. 2014.

BRASIL. **Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013**. Altera a Lei nº 10.931 de 2 de Agosto de 2004. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato\\_2011-2011/2013](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato_2011-2011/2013)>. Acesso em: 10 abr. 2014.

BRASIL. Decreto - Lei Nº 3.000, DE 26 DE MARÇO DE 1999. **Estabelece o Regulamento do Imposto de renda - RIR/99**. Disponível em: <<http://receita.fazenda.gov.br/legislação/>>. Acesso em 15 ago. 2014.

BRASIL. Decreto - Lei Nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977. **Altera a legislação do imposto sobre a renda**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del1598.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del1598.htm)>. Acesso em: 15 ago. 2014.

BRASIL. Decreto - Lei nº 9.249/95, de Dezembro de 1995. **Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social**

**sobre o lucro líquido, e da outras providências.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/Ant2001/lei924995.htm>>. Acesso em: 07 out. 2014.

CANÇADO, Francisco José. **Patrimônio de Afetação resguarda os direitos do consumidor na compra de imóvel na planta.** Disponível em: <[http://opopular.lugarcerto.com.br/app/401,62/2012/11/08/interna\\_noticias,46681/patrimonio-de-afetação-resguarda-os-direitos-do-consumidor-na-compra-de-imobel-na-planta](http://opopular.lugarcerto.com.br/app/401,62/2012/11/08/interna_noticias,46681/patrimonio-de-afetação-resguarda-os-direitos-do-consumidor-na-compra-de-imobel-na-planta)>. Acesso em: 01 set. 2014.

CASTRO. Francisco. **A Força e a importância civil na economia brasileira.** Disponível em: <<http://www.dzai.com.br/franciscocastro/noticia/montanoticia>>. Acesso em: 22 set. 2014

CREPALDI. Silvio Aparecido. **Planejamento Tributário Teoria e prática.** Ed. Saraiva São Paulo, 2012.

CFC. Conselho Federal de Contabilidade. Resolução CFC Nº 563, de 30 de dezembro de 1983, que aprova a NBCT 2.1 – **Formalidades da Escrituração contábil.** Disponível em: <<http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/>>. Acesso em: 20 ago. 2014

CHALHUB, Melhin Namem. **Da Incorporação Imobiliária.** 3. Ed. São Paulo: Editora Renovar.2010.

COMITÊ DOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Resolução CFC Nº 1.055/05 de 19 de outubro de 2012. **CPC 17 Contratos de Construção.** Disponíveis em: <[http://www.cpc.org.br/pdf/CPC 17](http://www.cpc.org.br/pdf/CPC%2017)>. Acesso em: 27 de maio de 2014.

FIALHO, Michele Brandt. **Tratamento Contábil aplicado a uma empresa do ramo da construção civil em Santa Maria /RS.**2011. Trabalho de Conclusão de curso. Universidade Federal de Santa Maria/RS, 2011.

FRIES, Lauri Natalício. **Contabilidade de Atividade Imobiliária**. Disponível em: <[https://professores.faccat.br/moodie/pluginfile.php/13835/mod\\_resource/content/1/MATERIAL%20DE20%ESTUDO.PDF](https://professores.faccat.br/moodie/pluginfile.php/13835/mod_resource/content/1/MATERIAL%20DE20%ESTUDO.PDF)>. Acesso em 10: de abr. 2014.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisas**. 4ª Edição. São Paulo: Atlas. 2002. p. 41.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisas**. 5ª Edição. São Paulo: Atlas. 2010. p.119.

OLIVEIRA, Luís Martins de, *et al.* **Manual de Contabilidade Tributária**. São Paulo: 10ª. Ed. Atlas, 2011.

SANTOS, Cleonimo dos. **Contabilidade na atividade Imobiliária**. São Paulo: IOB, 2012.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do Trabalho Científico**. 23 ed. São Paulo: 2007.

SIQUEIRA, Humberto. **Patrimônio de Afetação resguarda os direitos do consumidor na compra de imóveis na planta**. Disponível em: <[http://opopular.lugarcerto.com.br/app/401,62/2012/11/08/interna\\_noticias,46681/patrimonio-de-afetacao-resguarda-os-direitos-do-consumidor-na-compra-de-imoveis](http://opopular.lugarcerto.com.br/app/401,62/2012/11/08/interna_noticias,46681/patrimonio-de-afetacao-resguarda-os-direitos-do-consumidor-na-compra-de-imoveis)>. Acessa em: 27 ago. 2014.