

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO-ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

GABRIELA DESCHAMPS

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO: LUCRO PRESUMIDO X LUCRO REAL EM
UMA EMPRESA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA**

**Florianópolis
2008**

GABRIELA DESCHAMPS

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO: LUCRO PRESUMIDO X LUCRO REAL EM
UMA EMPRESA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Professor Dr. Loreci João Borges.

Florianópolis

2008

GABRIELA DESCHAMPS

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO: LUCRO PRESUMIDO X LUCRO REAL EM
UMA EMPRESA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA**

Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota (média) _____, atribuída pela banca constituída pelo orientador e membros abaixo.

Professora Dr^a . Valdirene Gasparetto
Coordenadora de Monografias do Departamento de
Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina

Professor Dr . Loreci João Borges
Departamento de Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Catarina

Professor Msc. Alexandre Zoldan da Veiga
Departamento de Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Catarina

Mestrando João Paulo de Oliveira Nunes
Departamento de Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Catarina

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha mãe, Angélica, por todo carinho, amor e compreensão. Por todas as noites durante estes anos de faculdade, em que ela me esperou sorrindo e por este exemplo de fé;

Ao meu pai, Claudio, pelo exemplo de força, coragem e superação; por me mostrar que nada é impossível quando se tem vontade, garra e determinação. Por todo carinho e amor dedicados à minha formação;

As minha irmãs, Andréia e Claudia, pela paciência e amor;

Ao João Eduardo, meu sobrinho, pelo belo amor de sempre;

Ao Odácio Jr., meu namorado e amigo, um agradecimento especial e lindo; pelos sorrisos e pela melhor gargalhada do mundo, por ter me ouvido e por ter me apoiado de forma incondicional;

Aos amigos e em especial a Giselle, amiga que passei a conhecer na faculdade, por tudo que passamos juntas nesta caminhada, por dividir comigo todas as angústias;

À Maria Andréia e ao Adriano, por me proporcionarem as informações pertinentes ao estudo de caso;

Aos professores da Universidade Federal de Santa Catarina, por todo o conhecimento repassado nestes anos;

Ao professor Loreci, pela orientação do trabalho e por ter acreditado em mim.

A todos, muito obrigada.

"Para entender o coração e a mente de uma pessoa, não olhe para o que ela já conseguiu, mas para o que ela aspira."

Gibran Khalil Gibran

RESUMO

DESCHAMPS, Gabriela. **Planejamento Tributário: Lucro Presumido X Lucro Real em uma Empresa Incorporadora Imobiliária**. Florianópolis, 2008, 67 p. Trabalho de Conclusão de Curso (monografia) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2008.

A atividade imobiliária é responsável por movimentar uma significativa parcela da economia de nosso país. Nela estão concentradas muitas oportunidades de emprego e uma parcela significativa da renda dos cidadãos. A atividade imobiliária pode ser classificada como: desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção civil e locação de imóveis. Estas atividades apresentam aspectos diferenciados, em relação à prática contábil. As práticas contábeis são a classificação das receitas em receitas diferidas, e por analogia, a classificação dos custos também em custos diferidos, objetivando o confronto das receitas quando realizadas (recebidas) e a apropriação dos custos, em proporcionalidade à receita realizada. Estes aspectos diferenciados são determinantes para a apuração dos impostos e contribuições e são consentidos pela legislação vigente. As empresas cuja principal atividade econômica é a incorporação de bens imóveis estão sujeitas, no Brasil, a dois regimes tributários: Lucro Real e Lucro Presumido. Encontrar a melhor alternativa entre os dois regimes tributários, através do planejamento tributário é o objetivo deste trabalho, que reúne a revisão bibliográfica, como referencial teórico, apresentando os conceitos pertinentes à atividade, de planejamento tributário e a identificação dos tributos federais incidentes sobre a receita e sobre o lucro, inerentes à atividade de incorporação imobiliária, ao estudo de caso de uma empresa incorporadora no município de Biguaçu - SC. Com o estudo de caso, chega-se a conclusão de que o Lucro Presumido é mais vantajoso, em relação ao lucro real trimestral.

Palavras-Chave: Planejamento Tributário. Lucro Presumido. Lucro Real Trimestral.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – PIS e COFINS por Trimestre – Lucro Presumido	49
Gráfico 2 – Comparação IRPJ e CSLL – Lucro Presumido	51
Gráfico 3 – Demonstrativo IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no Lucro Presumido	51
Gráfico 4 – PIS e COFINS – Lucro Real Trimestral	53
Gráfico 5 – IRPJ e CSLL no Lucro Real Trimestral	55
Gráfico 6 – Demonstrativo de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no Lucro Real Trimestral	56
Gráfico 7 – Distribuição de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no Lucro Presumido e Lucro Real Trimestral	57
Gráfico 8 – Comparação dos Impostos e Contribuições	58

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Funções da Contabilidade	23
Quadro 2 – Lançamentos Contábeis	33
Quadro 3 – Característica dos Tributos	35

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Percentuais de Presunção do Lucro para IRPJ e CSLL	37
Tabela 2 – Estimativa de Receitas Mensais	46
Tabela 3 – Estimativa de Despesas Mensais	46
Tabela 4 – Estimativa de Custos Mensais	47
Tabela 5 – Apuração de PIS e COFINS – Regime Cumulativo	48
Tabela 6 – Apuração de IRPJ - Lucro Presumido	50
Tabela 7 – Apuração de CSLL – Lucro Presumido	50
Tabela 8 – Apuração de PIS e COFINS – Regime Não-Cumulativo	52
Tabela 9 – Apuração de IRPJ e CSLL – Lucro Real Trimestral	54
Tabela 10 – Comparação dos Impostos e Contribuições	57

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art. – Artigo
CC – Código Civil
CFC – Conselho Federal de Contabilidade
CF/88 – Constituição Federal de 1988
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CSLL – Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
CTN – Código tributário Nacional
DARF – Documento de Arrecadação Federal
IBPT – Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário
ICMS – Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual, Intermunicipal e de Comunicação
IN – Instrução Normativa
IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados
IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano
IR – Imposto de Renda
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS – Imposto Sobre Serviços
ITR – Imposto Territorial Rural
NB - Norma Brasileira
NBC T - Norma Brasileira de Contabilidade Técnica
PFC – Princípios Fundamentais de Contabilidade
PIB – Produto Interno Bruto
PIS – Programa de Integração Social
SRF – Secretaria da Receita Federal
RET – Regime Especial de Tributação
RIR/99 – Regulamento do Imposto de Renda de 1999
S/A – Sociedade Anônima

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
1.1	TEMA E PROBLEMA	13
1.2	OBJETIVOS	14
1.2.1	OBJETIVO GERAL	14
1.2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
1.3	JUSTIFICATIVA	15
1.4	METODOLOGIA.....	16
1.5	LIMITAÇÃO	18
1.6	ORGANIZAÇÃO	18
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	20
2.1	ATIVIDADE IMOBILIÁRIA	20
2.2	PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO.....	22
2.3	PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DE CONTABILIDADE.....	26
2.4	PRÁTICAS ATUAIS.....	28
2.4.1	FORMAÇÃO DO CUSTO DAS UNIDADES	29
2.4.2	APROPRIAÇÃO DOS CUSTOS	30
2.4.3	APROPRIAÇÃO DA RECEITA.....	32
2.4.4	LANÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	32
2.5	TRIBUTOS FEDERAIS	34
2.5.1	LUCRO PRESUMIDO	36
2.5.2	LUCRO REAL	39
2.5.2.1	LUCRO REAL ANUAL	39
2.5.2.2	LUCRO REAL TRIMESTRAL.....	41
2.6	PIS E COFINS NO LUCRO REAL	43
3	ESTUDO DE CASO	45
3.1	EMPRESA ANALISADA.....	45
3.2	ANÁLISE TRIMESTRAL - LUCRO PRESUMIDO	48
3.2.1	PIS E COFINS – REGIME CUMULATIVO	48
3.2.2	IRPJ E CSLL	49
3.3	ANÁLISE TRIMESTRAL – LUCRO REAL.....	52
3.3.1	PIS E COFINS NÃO CUMULATIVO	52
3.3.2	IRPJ E CSLL.....	53

3.4	COMPARAÇÃO DOS MODELOS DE TRIBUTAÇÃO	56
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS	59
4.1	QUANTO À PROBLEMÁTICA.....	59
4.2	QUANTO AOS OBJETIVOS	60
4.3	SUGESTÕES PARA FUTUROS TRABALHOS	60
	REFERÊNCIAS.....	61
	ANEXOS.....	67

1 INTRODUÇÃO

A atividade imobiliária é uma das mais relevantes na economia de todo o país. Ela é responsável por movimentar produtos estratégicos sob o ponto de vista social: habitação e infra-estrutura; e também sob o ponto de vista econômico, por mover parcela significativa da renda do cidadão.

O setor da construção civil, inserido na atividade imobiliária, é também responsável pela inclusão social de pessoas, que, desprovidas de conhecimento e técnica, encontram inúmeras dificuldades de acesso ao mercado de trabalho e vislumbram neste setor, sua primeira oportunidade de trabalho.

As atividades relacionadas à incorporação imobiliária apresentam algumas características específicas e a principal delas é de o ciclo operacional ser concluído em mais de um exercício. Por este motivo, a empresa requer mais atenção aos aspectos administrativos e contábeis.

A contabilidade tem por objetivo registrar os atos e fatos, de forma exata atualizada e cronológica e assim, torna-se uma ferramenta indispensável aos usuários internos, como os gestores das empresas e aos usuários externos, pessoas e empresas interessadas em adquirir bens ou serviços, ou mesmo investir, buscando a remuneração do capital.

De modo geral, a contabilidade segue uma estrutura básica que se aplica a todas as empresas, observados os Princípios Fundamentais de Contabilidade.

Para algumas empresas, adequações são feitas de acordo com o ramo de atividade, buscando facilitar o acesso e a compreensão das informações, a exemplo do que ocorre com as empresas do setor da construção civil, compra e venda de imóveis, incorporação de imóveis, loteamentos e outras atividades correlacionadas.

1.1 TEMA E PROBLEMA

As entidades, constituídas sob a forma de empresa e com objetivo de lucro, estão sujeitas, no Brasil, à quatro regimes tributários, quais sejam: Simples Nacional, Lucro Presumido, Lucro Real e em caráter especial, o Lucro Arbitrado.

As empresas do segmento imobiliário podem optar entre o Lucro Real e o Lucro Presumido como formas de tributação. As empresas que desempenham

atividades correlatas às atividades imobiliárias estão impedidas de decidir pelo Simples Nacional, uma vez que estas atividades não se encontram no rol das atividades abrangidas pelo Simples.

O Lucro Arbitrado é aplicado em situações excepcionais, como a falta de escrituração contábil e quando são rastreados indícios de fraudes, vícios, erros e deficiências que camuflam os fatos tributáveis e apuração do resultado do exercício.

Como existe mais de uma possibilidade de tributação, as empresas, independente do setor de atuação, buscam alternativas para diminuir a incidência dos tributos e melhorar o fluxo de caixa, aplicando os recursos excedentes ou deixando de solicitar empréstimos. O planejamento tributário é uma ferramenta aos gestores e uma forma lícita de se pagar menos tributos e se faz indispensável para manutenção da concorrência e garantir lucros.

Neste sentido, o tema deste trabalho é a tributação do lucro das empresas do setor da incorporação imobiliária, seja o lucro real ou à base da presunção, bem como as variáveis determinantes para inclusão e/ou dedução, a fim de determinar a base de cálculo e posteriores valores dos impostos e contribuições.

O problema deste trabalho monográfico é descrito com a seguinte indagação: *Qual a melhor opção para cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social: Lucro Presumido ou Lucro Real, às vistas do futuro enquadramento, para uma empresa de Incorporação Imobiliária?*

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 OBJETIVO GERAL

O objetivo geral consiste em verificar a alternativa mais econômica para cálculo de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), em se tratando de planejamento tributário, para uma empresa do ramo da incorporação imobiliária, e por conseguinte, determinar a melhor forma de tributação, dentre as opções de Lucro Presumido e Lucro Real.

1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Para a consecução do objetivo geral do estudo, têm-se os seguintes objetivos específicos:

- Apresentar os conceitos pertinentes à atividade de incorporação imobiliária;
- Informar os conceitos de planejamento tributário, elisão fiscal e evasão fiscal;
- Demonstrar as principais práticas contábeis na escrituração dos atos e fatos, em consonância com os princípios fundamentais de contabilidade;
- Identificar os tributos federais incidentes sobre a receita e sobre o lucro, inerentes à atividade de incorporação imobiliária;

1.3 JUSTIFICATIVA

Descrever as peculiaridades que envolvem a contabilização das atividades de construção civil, incorporação imobiliária e suas correlatas são importantes no sentido de se entender as particularidades fiscais e tributárias que contemplam algumas operações inerentes a este tipo de atividade.

Até o ano de 1998, as empresas da construção civil não tinham escolha e eram enquadradas na modalidade do Lucro Real, o que torna mais intrincada a determinação do lucro, pois são levados em conta o diferimento das receitas e dos custos.

O advento da Lei 9.718/98 possibilitou que as empresas de construção civil, incorporação imobiliária e loteamento pudessem optar, além da apuração pelo Lucro Real, o Lucro Presumido.

Até então, estava em vigência a Lei 8.891/95 que obrigava estas empresas à tributação pelo Lucro Real.

No Lucro Presumido, IRPJ e CSLL são calculados à base da presunção do lucro e esta presunção varia de acordo com a atividade exercida pela empresa, cabendo à cada atividade, um percentual.

Assim, este estudo justifica-se com a finalidade de economia fiscal, com o intuito de tornar menos onerosa a carga tributária, de forma lícita e respaldada em legislação vigente no país, acentuando a importância do planejamento tributário.

É pertinente destacar que a carga tributária no país é uma das maiores aplicadas no mundo, segundo o Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário – IBPT (www.ibpt.com.br). De acordo com as pesquisas deste instituto, o Brasil supera os Estados Unidos da América em dez pontos percentuais. Já no primeiro trimestre de 2008, a carga tributária brasileira atingiu 38,90% do PIB – Produto Interno Bruto.

Com a expressividade dos números, é indispensável que as empresas elaborem o seu planejamento tributário, que possibilita a oportunidade de estruturar seu negócio, de modo a reduzir a carga tributária incidente.

O planejamento tributário deixou de figurar como um luxo para as empresas e passou a ser ferramenta indispensável para a gestão da empresa.

Este estudo de caso, aliado à fundamentação teórica, busca proporcionar informações úteis e relevantes para os gestores de empresas e comunidade acadêmica.

1.4 METODOLOGIA

A pesquisa, segundo Silva e Menezes (2001), de maneira simples, busca respostas para as indagações propostas. Assim, com o objetivo de organizar as respostas, têm-se a metodologia de trabalho.

A metodologia utilizada em trabalho monográfico é tão importante quanto o desenvolvimento da pesquisa e organização das idéias; é através da metodologia científica que o caminho do trabalho será traçado, em relação à forma, procedimentos e ao conteúdo.

Observando-se objetivos elencados esta pesquisa será desenvolvida através da seguinte metodologia:

- Pesquisa Descritiva;
- Estudo de Caso;
- Pesquisa Bibliográfica;
- Pesquisa Documental e;
- Pesquisa Qualitativa.

Quanto aos objetivos, a pesquisa será descritiva. A pesquisa descritiva, segundo Gil (1999, *apud* Beuren, 2006), tem como principal objetivo descrever

características de determinada população ou fenômeno ou estabelecimento de relações entre as variáveis.

A pesquisa descritiva é característica das ciências sociais e humanas, pois busca correlacionar informações das relações e situações da vida social, política e econômica e relações humanas.

Em relação aos procedimentos, serão adotados para esta pesquisa: o estudo de caso, a pesquisa bibliográfica e a pesquisa documental.

O estudo de caso é o estudo dirigido, sobre um assunto específico, com o objetivo de compreender e aprofundar os conhecimentos na área.

O estudo de caso, permite, de acordo com Herman e Schoutheete (1977 *apud* Beuren, 2006) reunir informações numerosas e detalhadas com vista em aprender a totalidade de uma situação.

O procedimento de pesquisa serve como base e referencial teórico para o desenvolvimento do trabalho.

Pertinente aos procedimentos do trabalho, a pesquisa bibliográfica parte normalmente de materiais já elaborados, tratados e revisados, tais como livros e artigos científicos.

Segundo Beuren (2006) por ser de natureza teórica, a pesquisa bibliográfica é parte obrigatória, da mesma forma como em outros tipos de pesquisa, haja vista que é por meio dela que se toma conhecimento sobre a produção científica existente.

A pesquisa documental tal qual a pesquisa bibliográfica, faz uma revisão dos materiais existentes, entretanto, os materiais submetidos à análise na pesquisa documental, muitas vezes são materiais de primeira mão e que não sofreram qualquer tipo de tratamento analítico.

Os materiais para a pesquisa documental podem ser relatórios de pesquisas, relatórios de empresas e documentos empresas públicas ou privadas.

Esta pesquisa se concretiza pela forma qualitativa, sob o ponto de abordagem do problema.

A pesquisa qualitativa permite analisar os dados sob o ponto de vista de um fenômeno social e não apenas sob o ponto de vista numérico, possibilitando a escolha dentre as alternativas ofertadas, qual a melhor, fundamentada na pesquisa que foi realizada.

1.5 LIMITAÇÃO

A pesquisa limita-se ao estudo tributário, concernente aos tributos federais incidentes sobre o lucro: o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), através do estudo de caso de uma empresa. Os tributos serão verificados de forma trimestral.

Os estudos dirigidos nesta pesquisa são de compreensão de empresas de incorporação imobiliária, não sendo aplicáveis a empresas de outros segmentos.

Os resultados obtidos neste trabalho não são generalizáveis, porém, são adaptáveis à outras empresas do ramo de incorporação imobiliária, salvaguardadas as devidas proporções.

1.6 ORGANIZAÇÃO

Com o intuito de atender aos objetivos que foram delineados, a monografia é desenvolvida em cinco capítulos estruturados, também com a finalidade de organizar e facilitar a localização das informações.

A pesquisa é estruturada com o intuito de obter conhecimentos teóricos, aliados à prática, com a realidade de uma empresa do ramo imobiliário em Biguaçu, estando estruturada em capítulos.

No primeiro capítulo, é feita a apresentação do assunto a ser desenvolvido, seguido pelo tema e problema. Na seqüência, são apresentados o objetivo geral e os objetivos específicos, seguidos pela justificativa, metodologia e limitação da pesquisa.

A seguir, no segundo capítulo, é feita a fundamentação teórica, remetendo a pesquisa aos objetivos específicos, com a apresentação dos conceitos que são abrangidos pela atividade imobiliária. Dentro do segundo capítulo, serão apresentados os conceitos de planejamento tributário, assim como os conceitos de elisão fiscal e evasão fiscal.

Ainda com referência ao segundo capítulo, são estudadas as práticas contábeis específicas desta atividade e suas conformidades em relação aos Princípios Fundamentais de Contabilidade (PFC), bem como, a identificação dos tributos inerentes à atividade imobiliária.

O terceiro capítulo é reservado para o estudo de caso e consta das informações da empresa. Neste capítulo, serão apresentadas as informações contábeis e fiscais, que representam estimativas da empresa para o ano de 2009, inclusive com tabelas e gráficos, de modo a analisar a alternativa mais econômica para a empresa, em relação à tributação do lucro.

O quarto capítulo discorre sobre as conclusões a que se chega com o estudo, proporcionando um fecho para as informações vistas no capítulo anterior, respondendo à indagação inicial do trabalho.

Por fim, são expostas as referências bibliográficas, que serviram de base teórica para a elaboração da monografia.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Os conceitos de incorporação de imóveis e de construção civil, estão vinculados ao conceito da atividade imobiliária. A atividade imobiliária compreende:

Desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e a administração de centros comerciais, shopping centers e condomínios residenciais (COSTA, 2007 p. 19)

A incorporação imobiliária ocorre quando uma empresa é responsável desde o início do processo, pela construção ou organização da atividade e comercialização de unidades imobiliárias, sejam elas unidades residenciais, como apartamentos ou comerciais, a exemplo de salas, prédios e galpões.

O artigo 28, da Lei 4.591/64 define a atividade de incorporação imobiliária como:

A atividade promovida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

O incorporador, seja pessoa jurídica ou pessoa física, equiparada à pessoa jurídica, quando vende a primeira unidade de um empreendimento, assume naquele momento a responsabilidade de entregar toda a obra, tendo em vista a impossibilidade da entrega de uma única unidade, como por exemplo, no caso de construção de um edifício.

A referida Lei, que define a atividade de incorporação imobiliária, define no artigo seguinte (art. 29), o incorporador:

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 edifícios a serem construídos 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 cobras concluídas.

O incorporador mesmo não se apresentando como responsável técnico ou responsável pela execução das obras, assume no momento da venda,

responsabilidade pela entrega das frações comercializadas, nas formas ajustadas e registradas na forma de contrato.

Considerando (Augustin, 2007 p. 20), a formalização da incorporação é feita mediante registro em cartório, onde a partir do tal é que poder-se-á comercializar tais unidades.

A formalização da incorporação ocorre mediante memorial de incorporação, averbado em cartório de registro de imóveis, contendo documentos do terreno, do projeto, informações sobre a execução da obra e sobre a idoneidade do incorporador, dentre outras informações, como as listadas pela Lei 4.591/94:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Neste sentido a incorporação imobiliária e a construção civil caminham juntas, conforme Augustin (2007 p.19), o conceito de construção civil está intrínseco ao de incorporação imobiliária, este por sua vez está incluído dentro de um conceito maior e mais global chamado de atividade imobiliária.

A incorporação imobiliária envolve a realização da construção total ou parcial, para transformação em unidades autônomas e destinadas à comercialização.

Em contrapartida aos conceitos que estão enlaçados um em outro, é possível fazer distinção do conceito de construção civil.

A construção civil apenas, pode ser entendida como a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo, conforme esclarecimento disponível no site da SRF' (www.receita.fazenda.gov.br).

Bonizio (2001) apresenta três formas básicas de atuação das empresas de construção:

- Prestação de Serviços – a empresa contratada recebe uma remuneração pela execução da obra, ficando a cargo do contratante todas as responsabilidades;
- Execução sob Empreitada – a empresa contratada assume os riscos de construção e o contratante paga um preço pré-estabelecido pela construção;
- Incorporação Imobiliária – a empresa assume a iniciativa de construção e comercialização das unidades construídas.

Inserida na atuação da incorporação imobiliária, está o desmembramento de terrenos em vários lotes. A esta atividade, denomina-se loteamento.

Segundo definição constante do *site* da SRF (www.receita.fazenda.gov.br), loteamento “é a divisão de um imóvel em lotes, para comercialização e venda, sendo realizada segundo legislação especial, reguladora da divisão, a fim de que assim se possam efetivar as vendas dos lotes em que o imóvel foi fracionado.”

Os loteamentos correspondem ao fracionamento de um imóvel (área) e à ele são ofertados uma infra-estrutura planejada, como vias de acesso, energia elétrica, rede de esgoto e sistema de segurança.

2.2 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO

Inerente a contabilidade, está a contabilidade tributária, que de acordo com Fabretti (2005) tem por objetivo, aplicar princípios e normas básicas de contabilidade e de legislação tributária, de forma simultânea e adequada. A contabilidade tem em sua abordagem econômica a apuração do resultado da empresa: lucros ou prejuízos do exercício.

Ainda com referência à Fabretti (2005), a contabilidade tributária apura com exatidão o resultado econômico do exercício, demonstrando-o de forma clara, para em seguida, atender às exigências das legislações do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro.

Para se alcançar o resultado econômico, é necessário que a contabilidade registre com exatidão os atos e fatos administrativos, que vão influenciar diretamente na apuração dos resultados.

Função	Descrição
Memória	Registrar os Fatos Administrativos
Controle	Demonstrar e Controlar as Mutações Patrimoniais
Prova	Servir como Elemento de Prova em Juízo ou Tribunal
Informações	Fornecer Dados para Tomada de Decisão
Fisco	Demonstrar o Cumprimento da Legislação tributária
Acionistas/Sócios	Fornecer Elementos que Possibilitem o Exame de Contas da Diretoria

Quadro 1 – Funções da Contabilidade

Fonte: Adaptado de Fabretti (2005, p. 33)

Paralelamente à contabilidade tributária, encontra-se o planejamento tributário, que é o instrumento pelo qual a empresa busca pagar menos impostos, de forma lícita. Chierigato et al. (2003, p. 35) explica o planejamento tributário como “o estudo das diversas alternativas legais para a redução da carga fiscal”.

O planejamento tributário objetiva a economia fiscal: de maneira lícita, à luz da legislação vigente, a empresa pode buscar alternativas para desembolsar menos dinheiro no momento do pagamento dos tributos.

O planejamento tributário, tem como finalidade, segundo Martinez (2002):

- Evitar a incidência do tributo – são adotados procedimentos a fim de evitar a ocorrência do fato gerador;
- Reduzir o montante do tributo – as providências serão no sentido de reduzir a base de cálculo ou alíquota do tributo;

- Retardar o pagamento do tributo – medidas com o objetivo de retardar o pagamento do tributo, sem a incidência de multa.

Assim, o planejamento tributário, aliado às informações que uma boa contabilidade deve fornecer, surgem como ferramenta para o planejamento preventivo (antes de o fato gerador acontecer), que de acordo com Fabretti (2005), produz a elisão fiscal, que é a redução da carga tributária dentro da legalidade.

A exigibilidade de um tributo está diretamente relacionada com o fato gerador. Segundo Fabretti (2005), fato gerador é a concretização da hipótese de incidência tributária prevista em abstrato de Lei e faz nascer a obrigação tributária.

Portanto, o fato gerador vincula a obrigação e o recolhimento do tributo. São exemplos de fatos geradores, para os seguintes impostos:

- Prestar serviço, para o ISS (Imposto sobre Serviços);
- Circular Mercadora para o ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual, Intermunicipal e de Comunicação) e por fim:
- O recebimento de renda para o IR (Imposto de Renda).

Surge como efeito do planejamento tributário, a elisão fiscal, que segundo Souza (2005), tem por finalidade obter maior economia fiscal possível, reduzindo a carga tributária para o valor realmente devido por Lei.

Em contrapartida, o risco de um planejamento tributário mau feito, é importar em evasão fiscal, que segundo Fabretti (2005) é a redução de carga tributária descumprindo as determinações legais e caindo em crime de sonegação fiscal. Higuchi (2008, p. 659) complementa este conceito, destacando a evasão fiscal como ato praticado com violação de Lei.

A evasão fiscal tem com o objetivo de não pagar o tributo ou contribuição devidos, ou ainda, diminuir a base de cálculo de forma contrária às Leis.

Na tentativa de acobertar as operações fraudulentas, geralmente, são simulados documentos. O § 1º do art. 167 do Código Civil dispõe sobre a simulação nos negócios quando:

- I – Aparentarem conferir ou transmitir direitos pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem ou transmitem;
- II – Contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;
- III – Os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados

A sonegação fiscal é a utilização de meios ilegais, como fraude, simulação, conluio e outras práticas para deixar de recolher ou recolher menos tributos. Araújo (2002) descreve que a evasão fiscal nas empresas é um modo de mascarar o comportamento de forma fraudulenta.

Em outras palavras, a evasão fiscal está diretamente ligada à sonegação, que de acordo com a Lei nº. 9249/95, art. 1º, a pode levar a detenção, de seis meses a dois anos, e multa de duas a cinco vezes o valor do tributo.

Para que um bom planejamento tributário seja realizado, é necessário que este planejamento faça parte da gestão empresarial da empresa.

É indispensável, para consecução planejamento, que estejam definidas de forma clara, as atividades que serão desenvolvidas pela empresa, bem como a classificação econômica destas atividades, com a determinação e detalhamento do produto ou serviço a ser empreendido, tais como:

- matérias-primas necessárias;
- tempo de execução;
- necessidade de mão-de-obra;
- processos de produção;
- processo de distribuição.

Também é necessário conhecer os municípios e estados, que abrigarão a empresa e suas filiais, se houver, para conhecimento da legislação vigente em cada região.

É importante ainda, pensar a empresa na forma de sua estrutura administrativa, segregados por departamentos ou setores, como: financeiro; contabilidade; vendas; marketing; atendimento; produção e compras e etc. Todas estas informações, são essenciais para o sucesso do planejamento tributário, pois poderão refletir de forma mais próxima, a realidade da empresa.

Para a efetivação do trabalho de planejamento tributário, o empresário deve procurar profissionais com capacidade técnica, com conhecimentos específicos da área de atuação da empresa e que esteja atualizado, principalmente em relação a legislação.

Os profissionais mais indicados para estas atividades são o administrador, o economista, o advogado e o contador.

2.3 PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DE CONTABILIDADE

A contabilidade tem como objeto de estudo o patrimônio das empresas, assim como suas variações. Por patrimônio, entende-se o conjunto de bens, direitos e obrigações de uma empresa. A partir deste conceito de patrimônio, deriva o conceito de Patrimônio Líquido, representado pela equação a seguir:

$$\text{(Bens + Direitos)} - \text{(Obrigações)} = \text{Patrimônio Líquido}$$

Ou simplesmente:

$$\text{(Ativo)} - \text{(Passivo)} = \text{Patrimônio Líquido}$$

O registro dos atos e fatos contábeis é o que sustenta a contabilidade e possibilita a geração de informações para a tomada de decisão.

Da necessidade de transformar os registros e informações contábeis, em um linguagem comum e de interpretar os relatórios, surgiram os Princípios Fundamentais de Contabilidade, que de acordo com Marion (1994), é um conjunto de regras geralmente aceitas nos meios contábeis e que orienta a atividade do contador.

O CFC (Conselho Federal de Contabilidade) em sua resolução nº. 750/93 publicou os Princípios Fundamentais de Contabilidade, cuja importância é destacada em seu artigo 2º:

Os Princípios Fundamentais de Contabilidade representam a essência das doutrinas e teorias relativas à Ciência da Contabilidade, consoante o entendimento predominante nos universos científico e profissional de nosso País.

Os Princípios Fundamentais de Contabilidade são de observância obrigatória ao exercício da profissão e na aplicação dos Princípios, a essência das transações deve prevalecer sobre os aspectos formais.

Assim, de acordo com referida resolução nº. 750/93, são Princípios Fundamentais de Contabilidade:

- Entidade;
- Continuidade;
- Oportunidade;
- Registro pelo Valor Original;
- Atualização Monetária;
- Prudência;

- Competência;

O Princípio da Entidade reconhece o patrimônio como objeto da contabilidade e reafirma a necessidade de distinção do patrimônio da empresarial do patrimônio particular de sócios e proprietários.

O Princípio da Continuidade leva em consideração a não extinção da empresa. É sabido que algumas empresas são constituídas com o fim exclusivo para um empreendimento, uma atividade e para isso, tem disposição em contrato social de constituição.

No caso das empresas construtoras e incorporadoras, cabe observar este princípio, em especial, porque as obras, comumente, levam mais de um exercício social para ficarem prontas e como geralmente, as unidades são parceladas a longo prazo, a empresa possuirá por muitos anos, direitos junto aos clientes.

O Princípio da Objetividade reporta-se à integridade dos registros contábeis, que aludem às variações ocorridas no patrimônio. Os registros devem ocorrer quando os fatos ocorrem e devem estar respaldados por documentos contábeis hábeis.

O Princípio do Registro pelo Valor Original orienta quanto ao registro das transações: devem ser registrados com base nos valores originais, completos e expressos em moeda corrente.

Com o objetivo de corrigir a defasagem do poder aquisitivo da moeda, têm-se o Princípio da Atualização Monetária, que orienta a correção dos valores, mediante a aplicação de indexadores.

Cabe destacar que a Lei nº. 9.249/95 em seu art. 4º revogou a correção monetária das demonstrações financeiras no Brasil, como a correção monetária de balanços e quaisquer procedimentos de correção monetária, a citar: correção monetária de ativo imobilizado e quotas de depreciação, exaustão e amortização, dentre outros.

O Princípio Fundamental da Prudência estabelece a adoção de menor valor para as contas do ativo e de maior valor para as contas de passivo, às vistas da quantificação das mutações patrimoniais que alterem o Patrimônio Líquido.

Por fim, o Princípio da Competência institui que receitas e despesas devem ser reconhecidas e confrontadas no exercício em que ocorreram, para determinação do lucro ao final do exercício.

Os PFC norteiam as práticas contábeis e devem ser seguidos por todas as entidades. Entretanto, a realidade das empresas construtoras e incorporadoras é distinta das demais empresas, no que tange o Princípio da Competência, referente os custos e receitas das obras.

Um empreendimento da incorporação imobiliária normalmente é uma obra de longo prazo. Os prazos variam de acordo com a proporção da obra, mas costumam variar entre dois e quatro anos de duração. Comumente, as unidades (apartamento e garagem, salas e lotes) são vendidas ainda na fase de construção. Esta venda acarreta em dois pontos:

1. Quando a unidade é vendida, ainda em fase de execução, o custo da unidade não foi completamente incorrido, pois a obra não está finalizada;
2. A receita pela venda da unidade, a ser reconhecida, proporcionaria um lucro muito grande, se comparado aos custos incorridos até aquela data, não refletindo a realidade.

No subitem a seguir, apresenta-se como são os procedimentos atuais e como solucionar estes dois pontos.

2.4 PRÁTICAS ATUAIS

O Princípio de Competência, definido como um dos Princípios Fundamentais de Contabilidade, segundo resolução do CFC nº. 750/93, define como regra geral, o reconhecimento da receita no momento em que a venda dos produtos ou serviços ocorre, tal qual como ocorre com as despesas e custos.

Entretanto, Teixeira e Pantaleão (2003) lembram que com as empresas de construção civil, nas suas atividades de loteamento, incorporação imobiliária e revenda de imóveis, isto necessariamente não deve suceder.

A venda de uma unidade, seja apartamento, sala comercial ou lote, é uma transação em que normalmente o pagamento ocorre a longo prazo (pelo financiamento junto às próprias construtoras e pelos financiamentos habitacionais junto à bancos).

Frequentemente, estas unidades são negociadas e vendidas ainda em fase de projeto e sua execução leva mais de um exercício para ficar pronta.

A contabilidade de empresas incorporadoras utiliza o mesmo critério que a contabilidade pública para reconhecimento das receitas: regime de caixa. O regime de caixa é adotado por opção no Lucro Presumido, Lucro Real e Simples Nacional.

No regime de caixa, a receita é reconhecida, para fins de tributação, quando é recebida efetivamente; quando ocorre a transferência dos recursos do cliente para a empresa.

A utilização do regime de caixa não implica em não reconhecimento da totalidade da transação. A venda será registrada, só que não no grupo de contas de resultado e sim, no passivo, em conta especial: Receitas Diferidas, classificadas em Resultados de Exercícios Futuros.

Ainda de acordo com Teixeira e Pantaleão (1998), o legislador brasileiro foi sensível à esta realidade, ao criar um regime de tributação para as empresas atuantes neste setor.

O Decreto-Lei 1.598/77, regulamentado pelas instruções normativas da SRF nº. 084/79 e 023/83, facultaram o diferimento da receita para o exercício fiscal em que as parcelas são recebidas e por coerência, os custos incorridos na construção ou produção de unidades vendidas, receberam tratamento análogo.

Os custos, por sua vez, não foram completamente incorridos, quando a transação ocorre ainda em fase de construção. Por este motivo, tal qual a receita, são registrados em conta do passivo: Custos Diferidos, tal qual as receitas, classificados também em Resultados de Exercícios Futuros.

Cabe citar que este procedimento não é válido para a venda à vista de unidades concluídas, pois o lucro bruto da venda será reconhecido no exercício em que se efetivar a transação, conforme prevê a IN SRF nº. 084/79.

2.4.1 FORMAÇÃO DO CUSTO DAS UNIDADES

O custo das unidades é formado da mesma forma em que são formados os custos nas demais atividades: são considerados os gastos que serão utilizados, a fim de produzir outros bens ou serviços.

O custo das unidades para venda será formado pelos seguintes gastos:
a) o custo da aquisição de terreno ou prédio, inclusive os tributos incidentes na aquisição e as despesas de legalização;

b) os custos de estudo, planejamento, legalização e execução dos projetos de desmembramento, loteamento, incorporação ou construção de prédios até o término das obras (HIGUCHI, 2008 p. 481).

As despesas com IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e ITR (Imposto Territorial Rural) não serão computadas como custo, assim como despesas de vendas, financeiras, gerais e administrativas e quaisquer outras despesas operacionais e não operacionais. Os encargos financeiros, quando vinculados a um determinado empreendimento poderão ser incluídos ao custo das unidades, desde que observado o princípio da uniformidade.

Os custos de construção serão destinados a formação do estoque das unidades. Desta forma, compõem ainda o custo das unidades, os materiais aplicados e os bens consumidos durante o processo de construção, de acordo com o Regulamento do Imposto de Renda - RIR/99:

Art. 290: O custo de produção dos bens ou serviços vendidos compreenderá obrigatoriamente (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 13, § 1º):

I - o custo de aquisição de matérias-primas e quaisquer outros bens ou serviços aplicados ou consumidos na produção, observado o disposto no artigo anterior;

II - o custo do pessoal aplicado na produção, inclusive de supervisão direta, manutenção e guarda das instalações de produção;

III - os custos de locação, manutenção e reparo e os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção;

IV - os encargos de amortização diretamente relacionados com a produção;

V - os encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção.

Os custos de construção serão rateados, com o objetivo de formar o estoque de unidades a serem comercializadas, tal qual ocorre com a formação de estoque de produtos acabados com uma empresa comercial.

2.4.2 APROPRIAÇÃO DOS CUSTOS

Os custos de cada empreendimento vão compor o estoque de unidades a serem comercializadas pela empresa. A prática contábil faz com que os custos sejam rateados no encerramento de cada mês, proporcionalmente à área da unidade em relação ao total.

Para o rateio dos custos podem ser utilizadas planilhas de controle em *Excel* e ainda, *softwares* específicos, que são alimentados com as informações necessárias e integrado com o sistema de contabilidade.

Na prática contábil, o rateio dos custos mensais ocorre em função da metragem da unidade, conforme documento normalizado pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na NB (Norma Brasileira) nº. 140/65, assinado pelo profissional habilitado e responsável pelo projeto do empreendimento. (ANEXO I)

Enquanto a unidade não é comercializada, ela compõe o estoque de unidades para comercialização da empresa. Estas unidades recebem sua parcela mensal de custos e ao final do empreendimento, têm-se as unidades em estoque prontas para comercialização, como ocorre em empresas comerciais.

De forma habitual, as unidades são comercializadas ainda em fase de construção. Assim, no momento da venda das unidades, os valores que constituem o valor de estoque naquela data são transferidos para uma conta no Passivo, com a classificação de “Resultados de Exercícios Futuros – Custos Diferidos”.

O valor que foi transferido para a conta de “Custos Diferidos” continuará a receber os custos da construção mensalmente, conforme rateio e serão amortizados em função dos pagamentos que o adquirente realizar.

À medida que os pagamentos vão ocorrendo, a empresa reconhece uma parcela do custo diferido como custo efetivo, sempre em relação ao valor original da parcela, sem considerar os juros do financiamento.

Uma das práticas adotadas para reconhecimento do custo é a proporcionalidade em relação ao recebimento. O índice que determina o percentual de custos da parcela recebida é calculado da seguinte forma:

$$\text{Índice} = \frac{\text{saldo da conta de custo diferido} \times 100}{\text{valor da venda}}$$

Desta forma, a empresa reconhece todos os meses, uma parcela do custo efetivo das unidades já vendidas.

No caso de venda a vista, de uma unidade não concluída, a empresa reconhece os custos incorridos até a data da venda.

Os custos incorridos após a venda e que ocorram durante o mesmo exercício social serão classificados como custos adicionais de venda. Os custos incorridos

nos exercícios sociais subseqüentes serão classificados como custos de exercícios anteriores e representará parcela redutora do lucro deste período, conforme prevê a IN SRF 084/79, Seção V, Subseção I.

2.4.3 APROPRIAÇÃO DA RECEITA

A exemplo do que ocorre com os custos, a receita também é diferida, quando a venda não ocorre à vista.

Se empresa reconhecesse a receita no momento da venda, a empresa estaria realizando um lucro não condizente com a realidade, já que a totalidade dos custos da obra ainda não ocorreram por completo, além de tributar um valor – de lucro ou de receita - que ainda não foi recebido: a empresa desembolsaria o montante equivalente ao imposto sobre um valor que ainda não recebeu.

A classificação da receita também ocorre no passivo, em “Resultados de Exercícios Futuros – Receitas Diferidas”. À medida que o comprador efetua os pagamentos, a receita é reconhecida. Para fins de tributação é adotado o regime de caixa: à medida que a receita é recebida, ela é apropriada como receita efetiva e é tributada. (ANEXO II)

Quando as vendas forem parceladas, a atualização das parcelas pelo índice definido em contrato não será computada como receita de incorporação imobiliária, mas sim, com juros ativos, em outras receitas operacionais.

2.4.4 LANÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Na atividade da incorporação e da construção civil, as vendas das unidades normalmente ocorrem de forma parcelada e a longo prazo. Comumente, a comercialização ocorre ainda em fase de construção.

Neste sentido, as receitas e os custos são lançados para resultados de exercícios futuros, no momento da venda, pois ocorre o diferimento do resultado.

Quando da ocasião do recebimento das parcelas, são reconhecidas as parcelas da receita e do custo da unidade.

Para fins de demonstração da contabilização, são apresentadas as seguintes informações, relativas à venda de um lote (exemplo elaborado pela autora):

- Data da venda: 30.08.2008;
- Valor da venda: R\$ 600.000,00;
- O valor da venda será parcelado em 40 meses, vencíveis a cada dia 30;
- Valor da Unidade Comercializada até 10.09.2008: R\$ 150.000,00;
- Parcela referente ao rateio dos custos do mês de setembro de 2008: R\$ 855,00

Os lançamentos contábeis, quando da venda a prazo de um lote, ocorrerão da seguinte forma:

Em 30.08.2008	
1) Pela ocasião da venda e reconhecimento do direito de recebimento junto ao cliente:	
D – Clientes (ativo circulante/ativo realizável a longo prazo)	
C – Receita Diferida (passivo – resultado de exercícios futuros)	600.000,00
2) Pela venda, baixa do valor do estoque:	
D – Custo Diferido (passivo - resultado de exercícios futuros)	
C – Unidades em Estoque (ativo circulante)	150.000,00
Em 30.09.2008	
3) Pelo recebimento da parcela:	
D – Disponibilidades (ativo circulante)	
C – Cliente (ativo circulante)	15.000,00
4) Pelo Rateio dos Custos Mensais	
D – Custo Diferido (passivo - resultado de exercícios futuros)	
C – Conta Custos do Empreendimento (custos – resultado)	855,00
5) Pela Apropriação da Receita Diferida	
D – Receita Diferida (passivo – resultado de exercícios futuros)	
C - Receita de Incorporação Imobiliária (conta de resultado)	15.000,00
6) Pelo reconhecimento da parcela de custos, vinculada ao montante recebido:	
D – Custos Efetivos (conta de resultado)	
C - Custo Diferido (passivo - resultado de exercícios futuros)	4.028,30

Quadro 2: Lançamentos Contábeis

Fonte: Elaborado pela Autora

É pertinente destacar que as empresas com as atividades relacionadas à incorporação imobiliária e construção civil, precisam de muita organização e controle, para que em suas demonstrações, espelhem a verdadeira situação do Patrimônio, à determinada data.

No que se refere às demonstrações contábeis, a entidades imobiliárias, assim definidas pelo CFC em sua resolução 963/03, que não forem Sociedades Anônimas(S/A), devem apresentar as seguintes demonstrações contábeis, o RIR/99:

Art. 274. Ao fim de cada período de incidência do imposto, o contribuinte deverá apurar o lucro líquido mediante a elaboração, com observância das disposições da lei comercial, do balanço patrimonial, da demonstração do resultado do período de apuração e da demonstração de lucros ou prejuízos acumulados (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 7º, § 4º, e Lei nº 7.450, de 1985, art. 18).

De forma complementar, a NBC T 3 do editada pelo CFC, orienta que as entidades imobiliárias devem deixar claro a metodologia utilizada para o reconhecimento das receitas e os custos dos contratos dos empreendimentos em construção e as divergências em relação aos critérios contábeis, decorrentes de disposições legais ou regulamentadoras, bem como evidenciar os efeitos sobre o ativo, passivo e patrimônio líquido.

2.5 TRIBUTOS FEDERAIS

Os tributos são os meios de financiamento do Estado, exigidos dos contribuintes, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas.

A arrecadação dos tributos é um das formas que o Estado tem de conseguir recursos e garantir o equilíbrio entre receitas e despesas, garantindo o desempenho da função social, além de ser um instrumento de regulação da economia, podendo incentivar ou refrear determinados setores da economia.

O Código Tributário Nacional (CTN) em seu artigo terceiro, define:

Tributo é toda prestação pecuniária em moeda ou cujo valor nela sem possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em Lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

Os tributos podem ser instituídos pela União, pelos Estados, Municípios e Distrito Federal, dentro de suas competências, determinadas pelo art. 145 da Constituição Federal de 1988 (CF/88). Segundo Fernandes e Silva (2005, p. 9), há uma divergência doutrinária acerca dos tributos, tendo em vista, as classificações atribuídas no CTN e na Constituição Federal.

O art. 5º do referido Código Tributário descreve que os tributos são impostos, taxas e contribuições de melhoria.

Por outro lado, a CF/88 (Constituição Federal de 1988) em seu art. 145 permite a instituição, pela União, Estados, Municípios e Distrito Federal, dos seguintes tributos: Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria.

A CF/88 permite ainda, a criação, mediante Lei Complementar (LC), do Empréstimo Compulsório (art. 148) e por fim, cabe exclusivamente a União, de acordo com o art. 149, a instituição de contribuições sociais, também chamadas de contribuições especiais e que podem ser sociais, de intervenção do domínio econômico e de interesse de categorias profissionais ou econômicas.

Para este trabalho, serão considerados os tributos e contribuições, de acordo com a Constituição Federal. A seguir, tabela com as características dos tributos.

Tributo/Contribuição	Característica
Impostos	São recolhidos pelos contribuintes e não tem destinação específica. Ex: IPTU, ISS
Taxas	É a remuneração de serviços específicos e divisíveis prestados ao contribuinte. Ex: taxa para alvará de funcionamento e taxa para emissão de CND
Contribuições de Melhoria	São decorrentes de obras públicas, atrelada à valoração mobiliária. Ex: pavimentação de ruas
Empréstimos Compulsórios	Atender despesas extraordinárias e investimentos públicos de caráter urgente. Ex: calamidades públicas
Contribuições Especiais	Estão ligadas à finalidade para a qual é destinada sua arrecadação. Ex: INSS, PIS

Quadro 3 – Característica dos Tributos

Adaptado de Angher (2003 p. 178, 179, 479 e 480)

Assim, os tributos e contribuições federais, incidentes sobre a receita e o lucro e que são inerentes à atividade da construção civil são listados, como segue:

- PIS – Programa de Integração Social (contribuição especial, incidente sobre a receita);
- COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (contribuição especial, incidente sobre a receita)
- CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (contribuição especial, incidente sobre o lucro);
- IRPJ – Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (imposto, incidente sobre o lucro).

Para o cálculo dos referidos tributos, as empresas que atuam no ramo da atividade imobiliária, podem escolher para apuração de seus tributos, entre o Lucro

Presumido e entre o Lucro Real. A opção por um dos regimes tributários deverá ser feita no início do ano, com o primeiro recolhimento através do DARF – Documento de Arrecadação Federal - e será definitiva para todo o ano calendário.

2.5.1 LUCRO PRESUMIDO

Uma das opções de escolha para tributação das empresas de construção civil é o Lucro Presumido. O artigo da Lei nº 9.718/98 e alterado pela Lei nº. 10.637/02 definem os critérios para a apuração por este regime:

Art. 13: A pessoa jurídica cuja receita bruta total, no ano calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

§ 1º. A opção pela tributação com base no lucro presumido será definitiva em relação ao todo ano-calendário.

§ 2º. Relativamente aos limites estabelecidos neste artigo, a receita bruta auferida no ano anterior será considerada segundo o regime de competência ou caixa, observado o critério adotado pessoa jurídica, caso tenha, naquele ano, optado pela tributação com base no lucro presumido

O IRPJ e a CSLL serão calculados na presunção do lucro, de forma trimestral.

A presunção do lucro ocorre com a fixação de um percentual sobre a receita auferida pela empresa. A receita, por sua vez, é reconhecida através do regime de caixa.

O percentual de presunção está definido pelo art. 15 da Lei 9.249/95 e varia de acordo com a atividade econômica exercida pela empresa, conforme tabela, a seguir:

Tabela 1 – Percentuais de Presunção do Lucro para IRPJ e CSLL

Atividade	Percentual de Presunção do Lucro-IRPJ	Percentual de Presunção do Lucro-CSLL
Revenda de Combustível	8,00%	12,00%
Venda de Mercadorias e Produtos	8,00%	12,00%
Prestação de Serviços de Serviços de Transporte de Cargas	8,00%	12,00%
Prestação de Serviços Hospitalares	8,00%	12,00%
Venda de Imóveis das Empresas com este Objeto Social	8,00%	12,00%
Indústrias Gráficas	8,00%	12,00%
Construção Civil por Empreitada com Emprego de Materiais	8,00%	12,00%
Incorporação Imobiliária	8,00%	12,00%
Serviços de Transportes, Exceto Cargas	16,00%	12,00%
Prestação de Serviços em Geral, com Receita até R\$ 120 mil, Exceto Serviços Hospitalares, Transportes e Profissões Regulamentadas	16,00%	32,00%
Demais Serviços Não-Incluídos Anteriormente	32,00%	32,00%

Fonte: Adaptado de Higuchi et al (2008, p. 46 e 47; 58 e 59)

As empresas de incorporação imobiliária estão sujeitas à base de cálculo de 8,00% para o IRPJ e de 12,00% para a CSLL. Compõem a base de cálculo destes dois tributos:

- a) a receita bruta auferida na atividade objeto da pessoa jurídica (venda de mercadorias ou produtos ou da prestação de serviços etc);
- b) as receitas de quaisquer outras fontes não relacionadas diretamente com os objetivos sociais da pessoa jurídica;
- c) os ganhos de capital;
- d) os ganhos líquidos obtidos em operações de renda variável;
- e) os rendimentos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa;
- f) os rendimentos decorrentes de participações societárias; (HIGUCHI, et al. 2008, p. 43).

A alíquota do IRPJ é de 15%, calculado sobre a base de cálculo, obtida a partir da presunção do lucro, que é de 8,00%, como citado anteriormente. As receitas financeiras não compõem a base de cálculo e são tributadas integralmente à 15% e 9% para IRPJ e CSLL, respectivamente.

Se a base de cálculo apurada for superior a R\$ 60.000,00 no trimestre ou R\$ 20.000,00 multiplicado pelo número de meses de atividade, quando inferior a três, sobre o valor excedente incidirá um percentual de 10% a título de adicional de imposto de renda.

A CSLL para o Lucro Presumido será calculada com a alíquota de 9% sobre a base de cálculo, obtida da mesma forma, através da presunção do lucro, que é de 12%.

Para fins de apuração, não integram a base de cálculo do IRPJ e da CSLL:

- I) as vendas canceladas e os descontos incondicionais concedidos;
- II) as reversões de provisões e recuperação de créditos baixados como perda, que não representem ingresso de novas receitas, o resultado positivo de avaliação de investimentos pelo valor do Patrimônio Líquido e os lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receita. (VEIGA e OLIVEIRA. 2007 p. 37)

O período base de apuração é o trimestre e o recolhimento do IRPJ e da CSLL deverá ocorrer até o último dia útil do mês subsequente ao fato gerador.

Com a opção de tributação pelo Lucro Presumido, as empresas continuam obrigadas à escrituração contábil, de acordo com Código Civil (CC), art. 1.179, devendo manter seus registros, mecanizados ou manuais, consoantes à documentação respectiva, sendo obrigatório o uso do livro diário, como prevê o art. 258 do RIR/99.

A apuração do PIS e da COFINS, no Lucro Presumido, observa o regime cumulativo, cuja base de cálculo é o faturamento mensal, explicado pela SRF como sendo a receita bruta, assim entendida a totalidade das receitas auferidas pela pessoa jurídica, sendo irrelevantes o tipo de atividade por ela exercida e a classificação contábil adotada para as receitas. (Lei nº 9.718, de 1998, art. 3º, § 1º).

São aplicadas as alíquotas de 0,65% e 3,00% respectivamente para PIS e para COFINS.

Em consonância à Lei nº 9.718, de 1998, art. 3º, § 2º, com alterações da MP 2.158-35/2001; IN SRF nº 247, de 2002, art. 23), não integram a receita bruta:

- a) das receitas isentas ou não alcançadas pela incidência da contribuição ou sujeitas à alíquota 0 (zero);
- b) das vendas canceladas;
- c) dos descontos incondicionais concedidos;
- d) do IPI;
- e) do ICMS, quando destacado em nota fiscal e cobrado pelo vendedor dos bens ou prestador dos serviços na condição de substituto tributário;
- f) das reversões de provisões;
- g) das recuperações de créditos baixados como perdas, que não representem ingresso de novas receitas;
- h) dos resultados positivos da avaliação de investimentos pelo valor do Patrimônio Líquido;
- i) dos lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receita;
- j) das receitas não-operacionais, decorrentes da venda de bens do ativo permanente.

A apuração do PIS e da COFINS ocorrerá de forma mensal e centralizada pelo estabelecimento matriz e o recolhimento deverá ser feito até o último dia do segundo decêndio subsequente ao fato gerador.

2.5.2 LUCRO REAL

De acordo com o artigo 6º do Decreto-Lei nº 1.598/77, Lucro Real é o lucro líquido do período de apuração, ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas pelo citado decreto-Lei.

Podem optar pelo Lucro Real todas as empresas, e obrigatoriamente, aquelas que não conseguirem enquadramento no Lucro Presumido.

A apuração pelo Lucro Real é feita com base no lucro líquido do exercício, onde despesas e receitas são confrontadas, e adições e exclusões são feitas para fins de apuração. De acordo com Higuchi (2008, p. 25), as pessoas jurídicas tributadas pelo Lucro Real poderão determinar o lucro com base em balanço levantando no dia 31 de dezembro ou mediante balancetes trimestrais, na forma do art. 14 da Lei 9.71/98.

Assim, a apuração pode ser feita através de duas formas: a) Lucro Real Trimestral e b) Lucro Real Anual

Nos subitens a seguir, são explicitadas as referidas formas de apuração desta opção.

2.5.2.1 LUCRO REAL ANUAL

As empresas que optarem pela forma de apuração pelo Lucro Real Anual deverão recolher, de forma mensal e estimada, o IRPJ e a CSLL.

Na apuração pela forma de estimativa, que ocorre mês a mês, a alíquota de IRPJ corresponde ao percentual de 15% compreendendo ainda, o adicional IRPJ de 10% sobre a parcela do lucro que exceder R\$ 20.000,00, tal qual ocorre na apuração pelo Lucro Presumido. A CSLL têm alíquota de 9%.

A alíquota de IRPJ é aplicada à base de cálculo, agora da estimativa do lucro e não mais da receita. Os percentuais de presunção continuam os mesmos do Lucro Presumido, a saber:

- I - 8% na venda de mercadorias e produtos;
- II – 1,6% na revenda, para consumo, de combustível derivado do petróleo, álcool etílico carburante e gás natural;
- III – 16 % na prestação de serviços de transporte, exceto o de carga que é de 8%;
- IV – 16% para instituições financeiras e equiparadas;
- V – 32% para os demais serviços (Lei 9.249/95, art. 15)

As receitas auferidas nas modalidades de loteamento, incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda terão a alíquota de presunção em 8%, como esclarece a IN SRF nº. 93/97. Para fins de receita bruta, são considerados os montantes efetivamente recebidos, relativos às unidades imobiliárias vendidas.

Para a apuração do IRPJ são somados à receita bruta, (HIGUCHI, 2008 p. 26) os ganhos de capital, demais receitas e resultados positivos, excetuados os rendimentos ou ganhos tributados como aplicações financeiras.

A base de cálculo da CSLL será determinada à base de estimativa 12% sobre a receita bruta, adicionados (HIGUCHI, 2008 p. 27) os ganhos de capital, dos rendimentos e ganhos de aplicações financeiras e das demais receitas e resultados positivos. Ao valor da estimativa, incide a alíquota de 9% referente à CSLL. Para as empresas prestadoras de serviço, o percentual da estimativa é de 32%.

Para a apuração do IRPJ e da CSLL, são excluídos da receita bruta o IPI, as vendas canceladas, devoluções e descontos incondicionais concedidos.

As empresas que optarem pela apuração anual poderão levantar balancetes de suspensão ou redução do imposto.

A suspensão ou redução do imposto devido poderá ocorrer, mediante a apresentação de balanços ou balancetes mensais acumulados, demonstrando que os valores pagos até aquela data excedem o valor do imposto, inclusive o adicional (suspensão).

A faculdade de reduzir o tributo ocorre pela confrontação dos valores já recolhidos, com os valores a recolher. Tanto a suspensão quanto a redução estão

amparadas pela Lei 8.891/95, art. 35 e Lei 9.065/95, devendo ser apuradas de forma acumulada: de janeiro até a data da apuração do lucro.

Os prejuízos fiscais apurados mensalmente, no balancete de suspensão ou redução ou no balanço anual, poderão ser compensados totalmente desde que dentro do mesmo ano-calendário. Os prejuízos de anos anteriores se limitam a 30% do Lucro Real.

Os recolhimentos por estimativa configuram uma antecipação aos cofres da União. Ao final do exercício, as antecipações mensais serão confrontadas com o valor devido ao final do exercício.

Caso a estimativa tenha sido recolhida a maior do que o tributo apurado, a empresa poderá pedir restituição à Receita Federal ou então, utilizar-se dos créditos em outros períodos.

Caso o valor da estimativa tenha sido recolhido a menor, a empresa tem até 31/01 do ano seguinte para recolher a diferença, sem acréscimos e até 31/03, com acréscimos.

Assim como no Lucro Presumido, as empresas optantes pelo Lucro Real Anual estão sujeitas à obrigatoriedade da escrituração contábil

2.5.2.2 LUCRO REAL TRIMESTRAL

Na escolha da apuração trimestral do IRPJ e da CSLL, a cada trimestre a empresa deverá apurar balancetes ou balanços, de forma a tributar o lucro.

A base de cálculo para o IRPJ é lucro, ajustado pelas adições e exclusões e a alíquota é de 15%, estando sujeita ao adicional de 10% conforme art. 3º da Lei 9.249/95:

Art. 3º A alíquota do imposto de renda das pessoas jurídicas é de quinze por cento.

§ 1º A parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, sujeita-se à incidência de adicional de imposto de renda à alíquota de dez por cento.

No Lucro Real Trimestral a empresa não poderá compensar integralmente os prejuízos ocorridos durante os trimestres anteriores do ano, limitando-se a compensação a 30% do valor do lucro apurado.

A CSLL será calculada à alíquota de 9% sobre o lucro antes da provisão de IRPJ, ajustadas as adições e deduções, de acordo com o RIR/99.

As adições e exclusões, em que se trata o IRPJ e a CSLL referem-se à:

1) **Adições**, tais como:

- o valor de qualquer provisão, exceto as para o pagamento de férias e décimo-terceiro salário de empregados, e as provisões técnicas das companhias de seguro e de capitalização, das entidades de previdência complementar e das operadoras de planos de assistência à saúde, quando constituídas por exigência da legislação especial a elas aplicável;
- o valor da contrapartida da reavaliação de quaisquer bens, no montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período de apuração, se não computado em conta de resultado
- o ajuste por diminuição do valor dos investimentos no Brasil avaliados pelo Patrimônio Líquido;
- a parcela dos lucros, anteriormente excluídos, de contratos de construção por empreitada ou de fornecimento, a preço predeterminado, de bens ou serviços, celebrados com pessoa jurídica de direito público ou empresa sob o seu controle, empresa pública, sociedade de economia mista ou sua subsidiária, recebida no período de apuração, inclusive mediante resgate ou alienação sob qualquer forma de títulos públicos ou Certificados de Securitização, emitidos especificamente para quitação desses créditos, observado o disposto em normas específicas;
- a parcela da reserva especial, mesmo que incorporada ao capital, proporcionalmente à realização dos bens ou direitos mediante alienação, depreciação, amortização, exaustão ou baixa a qualquer título;
- os juros sobre o capital próprio, em relação aos valores excedentes aos limites de dedução estabelecidos na legislação;
- as despesas não dedutíveis;
- os prejuízos e perdas incorridos no exterior e computados no resultado;
- os valores excedentes aos limites estabelecidos para o Preço de Transferência;
- o valor dos lucros distribuídos disfarçadamente;
- os lucros auferidos no exterior, por intermédio de filiais, sucursais, controladas ou coligadas, que tiverem sido disponibilizados para a pessoa jurídica domiciliada no Brasil no curso do ano-calendário.

2) **Exclusões**, tais como:

- o valor da reversão dos saldos das provisões não dedutíveis, baixadas no período de apuração, seja por utilização da provisão ou por reversão, e anteriormente adicionadas;
- os lucros e dividendos de investimentos no Brasil avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receita;
- o ajuste por aumento no valor de investimentos avaliados pelo Patrimônio Líquido;

- a parcela dos lucros de contratos de construção por empreitada ou de fornecimento, a preço predeterminado, de bens ou serviços, celebrados com pessoa jurídica de direito público ou empresa sob o seu controle, empresa pública, sociedade de economia mista ou sua subsidiária, computada no lucro líquido, proporcional à receita dessas operações considerada nesse resultado e não recebida até a data do balanço de encerramento do período de apuração, inclusive quando quitados mediante recebimento de títulos públicos ou Certificados de Securitização, emitidos especificamente para essa finalidade, observado o disposto em normas específicas;
- o valor ainda não liquidado correspondente a variações monetárias ativas das obrigações e direitos de crédito registradas no período (em função das taxas de câmbio), tendo havido a opção pelo seu reconhecimento quando da correspondente liquidação;
- o valor liquidado no período correspondente a variações monetárias passivas das obrigações e direitos de crédito (em função das taxas de câmbio), tendo havido a opção pelo seu reconhecimento nesse momento. (www.receita.fazenda.gov.br, 2007)

Os valores apurados de CSLL e IRPJ devem ser recolhidos até o último dia útil dos mês subsequente à apuração, podendo também, ocorrer o pagamento em 3 quotas, atualizadas pela SELIC, sem multas.

No Lucro Real Trimestral, o lucro apurado ao final do trimestre é definitivo, sendo obrigatória a escrituração contábil, assim como nas opções apresentadas anteriormente.

2.6 PIS E COFINS NO LUCRO REAL

Na apuração pelo Lucro Real, seja de forma mensal ou trimestral, estão sujeitas, assim como na apuração pelo Lucro Presumido, ao recolhimento mensal de PIS e COFINS, incidentes sobre o faturamento.

Para fins de faturamento, não são considerados os mesmos itens descritos na apuração pelo Lucro Presumido. As alíquotas são de 1,65% e 7,6%, respectivamente.

Às receitas financeiras, inclusive decorrentes de operações de *hedge*, estão sujeitas à alíquota zero de PIS e COFINS, como prevê o art. 1º do Decreto nº. 5.442/05

A apuração pelo regime não-cumulativo, permite à empresa a recuperação de créditos, e como define Chierigato et al (2005, p. 239) “o tributo deixou de incidir em cascata nas várias fases dos processos produtivos”.

A não-cumulatividade está prevista nas Leis 10.637/01 e 10.833/03 e não permitem a recuperação dos créditos na sua totalidade, como define a SRF em seu site:

Dos valores de Contribuição para o PIS/PASEP e COFINS apurados, a pessoa jurídica submetida à incidência não-cumulativa poderá descontar créditos, calculados mediante a aplicação das alíquotas de 7,6% (COFINS) e 1,65% (Contribuição para o PIS/PASEP), sobre os valores:

- das aquisições de bens para revenda efetuadas no mês;
- das aquisições, efetuadas no mês, de bens e serviços utilizados como insumos na fabricação de produtos destinados à venda ou na prestação de serviços, inclusive combustíveis e lubrificantes;
- dos bens recebidos em devolução, no mês, cuja receita de venda tenha integrado o faturamento do mês ou de mês anterior, e tenha sido tributada no regime de incidência não-cumulativa; das despesas e custos incorridos no mês, relativos:
- dos encargos de depreciação e amortização, incorridos no mês, relativos a máquinas, equipamentos e outros bens incorporados ao ativo imobilizado adquiridos a partir de maio de 2004, para utilização na produção de bens destinados à venda, ou na prestação de serviços ;
- dos encargos de depreciação e amortização, incorridos no mês, relativos a edificações e benfeitorias em imóveis próprios ou de terceiros, adquiridas ou realizadas a partir de maio de 2004, utilizados nas atividades da empresa. (www.receita.fazenda.gov.br, 2007)

Para fins de esclarecimentos, insumos compreendem os bens e serviços utilizados na prestação dos serviços, ou fabricação ou produção de bens destinados à venda ou adquiridos para revenda.

Especificamente para as empresas de atividades imobiliária, a SRF elucida através da IN nº. 458/04 que 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 somente a partir da efetivação da venda.

Enquanto os insumos forem utilizados para composição do estoque, não poderão ser utilizados.

3 ESTUDO DE CASO

Este capítulo constará das informações da empresa que será estudada, bem como as demonstrações de cálculo do IRPJ e da CSLL pelas modalidades de Lucro Presumido e Lucro Real, ambos de forma trimestral.

3.1 EMPRESA ANALISADA

A empresa que é estudada neste capítulo foi constituída no ano de 2008, possuindo dois sócios. A empresa tem como razão social o nome de Ecoinvest Empreendimentos Imobiliários e seu escritório está localizado no município de Biguaçu, Santa Catarina.

A empresa tem como atividade a incorporação imobiliária e seu capital social foi integralizado em moeda corrente.

O terreno que receberá o primeiro empreendimento da empresa foi adquirido pelo valor de R\$ 270.000,00 e irá integrar o custo de formação do estoque.

O loteamento está localizado em Areias do Meio, no município de Governador Celso Ramos, à 49 quilômetros da capital do estado, Florianópolis.

O empreendimento será composto por 169 lotes, de aproximadamente 360 m², que serão comercializados. As obras devem começar em dezembro de 2008, visto que empresa aguarda as autorizações ambientais necessárias, bem como encaminha para o cartório de registro de imóveis os documentos para formalização da incorporação imobiliária.

A comercialização das unidades inicia em janeiro de 2009 e a empresa estima vendas de 05 unidades por mês. O valor dos lotes varia de acordo com a localização e a metragem, ficando em torno de R\$ 25.000,00 o valor de cada um.

Para a consecução do planejamento tributário da empresa para o ano de 2009, foram fornecidos os seguintes dados:

- estimativa de receitas mensais (reconhecidas pelo regime de caixa);
- estimativa de custos incorridos, proporcionais às unidades vendidas;
- estimativa de despesas operacionais (administrativas, trabalhistas, financeiras e tributárias).

A estimativa de receita para o ano de 2009 é demonstrada com a tabela a seguir:

Tabela 2 – Estimativa de Receitas Mensais

Competência 2009	Receita de Incorporação Imobiliária
Janeiro	45.000,00
Fevereiro	46.800,00
Março	48.672,00
Abril	50.618,88
Maiο	52.643,64
Junho	54.749,38
Julho	56.939,36
Agosto	59.216,93
Setembro	61.585,61
Outubro	64.049,03
Novembro	66.610,99
Dezembro	69.275,43
Totais	676.161,25

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa.

Para o ano de início de suas atividades, a empresa espera, no primeiro mês, realizar uma receita de R\$ 45.000,00. Para os meses seguintes, a empresa estima um aumento à ordem de 4% em relação ao mês anterior, totalizando a estimativa anual de 2009 em R\$ 676.161,25.

Para atingir os objetivos de venda e conseqüente receita realizada, a empresa investirá em publicidade, para a divulgação do empreendimento e contará com uma equipe de vendas permanentemente de plantão.

Ainda para 2009, a empresa projeta as seguintes despesas operacionais:

Tabela 3 – Estimativa de Despesas Mensais

DESPESAS	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	TRIMESTRE III	TRIMESTRE IV
Despesas Trabalhistas	5.907,02	5.907,02	5.907,02	5.907,02
Despesas Administrativas	34.035,00	34.035,00	34.035,00	34.035,00
Despesas Tributárias	570,00	570,00	570,00	570,00
Despesas Financeiras	180,00	180,00	180,00	180,00
TOTAIS	40.692,02	40.692,02	40.692,02	40.692,02

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa.

É possível observar que as despesas administrativas representam aproximadamente 84% das despesas operacionais. As despesas operacionais ganham representatividade pelo investimento em publicidade e divulgação do empreendimento, que tem orçamento inicial de R\$ 5.000,00 por mês.

As despesas trabalhistas compreendem os salário,s com a provisões de férias, 13º salário, bem como as provisões de INSS e FGTS. Nestas despesas estão incluídos os pro-labores dos sócios também.

Outra despesa que ganha relevância é a comissão, devida aos agentes imobiliários que intermediarão as vendas. As demais despesas administrativas são compostas por telefone, Internet, aluguel, honorários profissionais, dentre outras.

O orçamento das obras é de R\$ 600.000,00 e o prazo de entrega é de seis meses, contados do início das atividades. Ao valor dos custos, será computado o valor da aquisição do terreno.

Assim, a empresa apresenta as seguintes estimativas de custo:

Tabela 4 – Estimativa de Custos Mensais

Competência 2009	Custos Mensais de Formação do Estoque	Receita de Incorporação Imobiliária	Apropriação de Custos Mensais
Janeiro	370.000,00	45.000,00	4.500,00
Fevereiro	100.000,00	46.800,00	4.680,00
Março	100.000,00	48.672,00	4.867,20
Abril	100.000,00	50.618,88	5.061,89
Maió	100.000,00	52.643,64	5.264,36
Junho	100.000,00	54.749,38	5.474,94
Julho	-	56.939,36	5.693,94
Agosto	-	59.216,93	5.921,69
Setembro	-	61.585,61	6.158,56
Outubro	-	64.049,03	6.404,90
Novembro	-	66.610,99	6.661,10
Dezembro	-	69.275,43	6.927,54
Totais	870.000,00	676.161,25	67.616,13

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa.

Cabe ressaltar que os custos serão apropriados à medida em que as receitas forem realizadas. A empresa estima que essa apropriação ocorra à base de 10% da receita realizada no mês.

Portanto, assim como as demais informações, esta é apenas uma estimativa dos custos das unidades vendidas, levando em conta o orçamento de aquisição de materiais e serviços, que ficará em torno de R\$ 600.000,00 e a aquisição do terreno, que será desmembrado para formação do loteamento e que foi adquirido pelo valor de R\$270.000,00

3.2 ANÁLISE TRIMESTRAL - LUCRO PRESUMIDO

3.2.1 PIS E COFINS – REGIME CUMULATIVO

A apuração dos impostos e contribuições pelo regime de Lucro Presumido é relativamente mais simples, se comparada à apuração pelo Regime de Lucro Real, uma vez que para se chegar ao valor devido, basta se conhecer a receita da empresa.

Para a empresa Ecoinvest, apresenta-se a seguinte apuração trimestral, levando-se em conta as receitas mensais, referente às contribuições de PIS e COFINS:

Tabela 5 – Apuração de PIS e COFINS – Regime Cumulativo

Competência 2009	Receita de Incorporação Imobiliária	PIS 0,65%	COFINS 3,00%
Janeiro	45.000,00	292,50	1.350,00
Fevereiro	46.800,00	304,20	1.404,00
Março	48.672,00	316,37	1.460,16
Abril	50.618,88	329,02	1.518,57
Maio	52.643,64	342,18	1.579,31
Junho	54.749,38	355,87	1.642,48
Julho	56.939,36	370,11	1.708,18
Agosto	59.216,93	384,91	1.776,51
Setembro	61.585,61	400,31	1.847,57
Outubro	64.049,03	416,32	1.921,47
Novembro	66.610,99	432,97	1.998,33
Dezembro	69.275,43	450,29	2.078,26
Totais	676.161,25	4.395,05	20.284,84

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa.

O regime de apuração destas contribuições é o regime cumulativo e as alíquotas são de 0,65% para PIS e 3,00% para COFINS, aplicadas sobre o faturamento realizado no mês, que no caso da empresa Ecoinvest, à base da estimativa de receita.

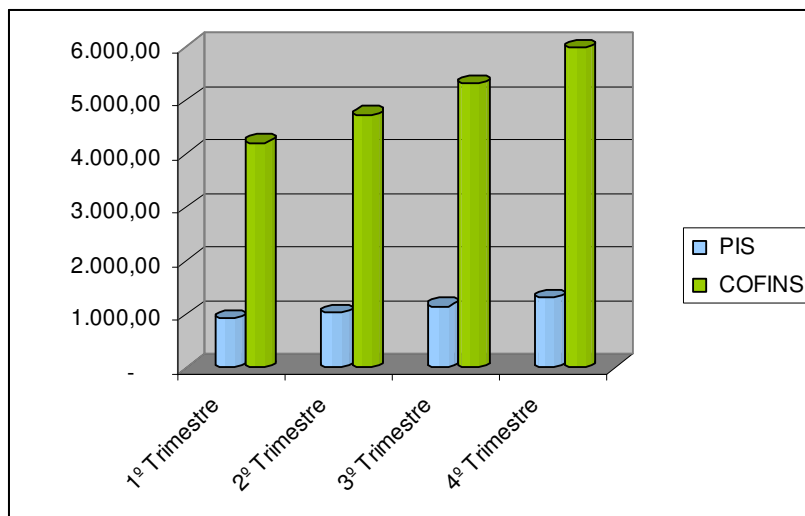


Gráfico 1 – PIS e COFINS por Trimestre – Lucro Presumido

O valor apurado para o PIS no ano de 2009 será de R\$ 4.395,05. Já para a COFINS, este valor será de R\$ 20.284,84 e juntas, estas contribuições somarão R\$ 24.679,89.

3.2.2 IRPJ E CSLL

A apuração do IRPJ e da CSLL levará em conta a receita de cada trimestre e a esta receita, aplicar-se-á alíquota de presunção do lucro.

Para as empresas incorporadoras, considera-se receita a receita realizada no mês, que foi efetivamente recebida.

Para o IRPJ, a alíquota de presunção é de 8,00% sobre a receita realizada.

Após a identificação da presunção do lucro, é aplicada a alíquota de 15% a título de IRPJ.

Com a estimativa de receitas da empresa Ecoinvest para o ano de 2009, são apurados os seguintes valores:

Tabela 6 – Apuração de IRPJ - Lucro Presumido

Competência 2009	Receita de Incorporação Imobiliária	Base de Cálculo 8,00%	Adicional 10,00%	IRPJ 15%
1º Trimestre	140.472,00	11.237,76	-	1.685,66
2º Trimestre	158.011,90	12.640,95	-	1.896,14
3º Trimestre	177.741,90	14.219,35	-	2.132,90
4º Trimestre	199.935,45	15.994,84	-	2.399,23
Totais	676.161,25	54.092,90	0,00	8.113,94

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa.

Se mantidos estes valores de receita realizada, a empresa não terá adicional de IRPJ, visto que a base de cálculo não ultrapassará o valor de R\$ 60.000,00 em cada trimestre.

Assim, a empresa reconhecerá o valor de R\$ 8.113,94 para fins de IRPJ em 2009.

A apuração da CSLL ocorre na mesma sistemática da apuração do IRPJ: sobre a receita do trimestre será aplicada a alíquota de 12,00% a título de presunção de lucro. Sobre esta base, será aplicada a alíquota de 9,00% correspondente à CSLL.

Com os valores da estimativa da receita, chega-se ao valor devido de CSLL:

Tabela 7 – Apuração de CSLL – Lucro Presumido

Competência 2009	Receita de Incorporação Imobiliária	Base de Cálculo - 12%	CSLL - 9,00%
1º Trimestre	140.472,00	16.856,64	1.517,10
2º Trimestre	158.011,90	18.961,43	1.706,53
3º Trimestre	177.741,90	21.329,03	1.919,61
4º Trimestre	199.935,45	23.992,25	2.159,30
Totais	676.161,25	81.139,35	7.302,54

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa

Ao final do exercício de 2009, a empresa terá reconhecido os valores de R\$ 7.302,54 referentes à CSLL, se mantidas as estimativas da empresa.

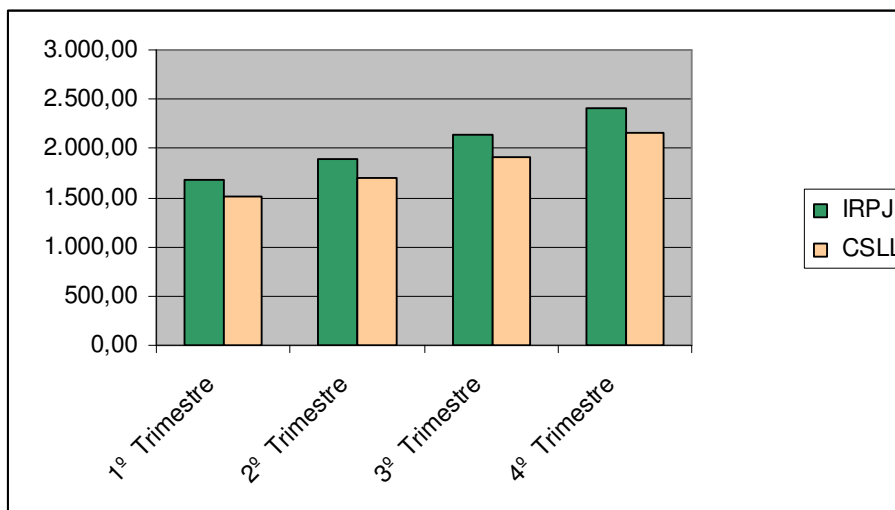


Gráfico 2 – Comparativo IRPJ e CSLL no Lucro Presumido

Portanto, concordantes com as estimativas de receita realizada, a empresa reconhecerá o total de R\$ 15.416,48.

Pelo regime de Lucro Presumido, a empresa soma a este total, os valores de R\$ 4.395,05 e R\$ 20.284,84 correspondentes aos valores de PIS e COFINS respectivamente.

A apuração dos impostos e contribuições pelo Lucro Presumido, para o ano de 2009, representará o valor de R\$ 40.096,36.

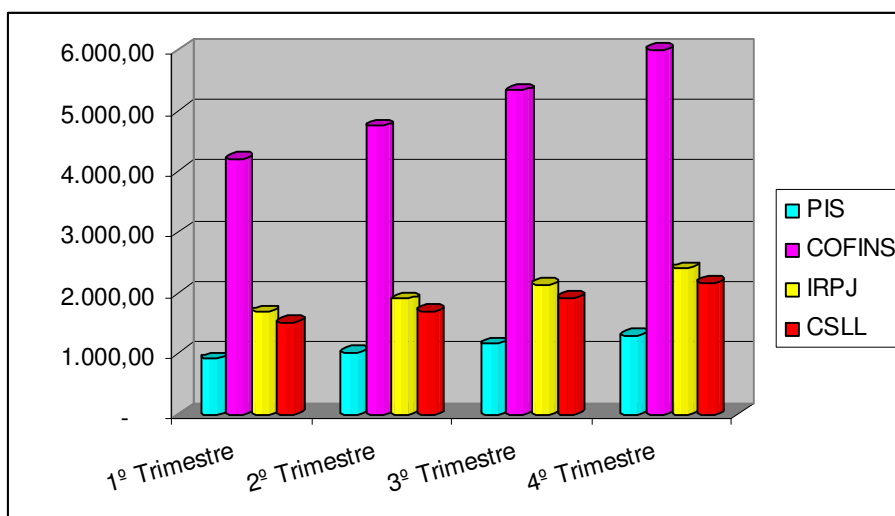


Gráfico 3 – Demonstrativo de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no Lucro Presumido

Como é possível observar no gráfico 3, a maior representatividade entre os impostos e contribuições é o da COFINS, que representa 50,59% dos tributos, seguido pelo IRPJ, com 20,24% de representatividade.

3.3 ANÁLISE TRIMESTRAL – LUCRO REAL

3.3.1 PIS E COFINS NÃO CUMULATIVO

Na apuração das contribuições de PIS e COFINS no regime de Lucro Real, as alíquotas aumentam significativamente em relação às alíquotas praticadas no Lucro Presumido: são de 1,65% e 7,60% respectivamente. Entretanto, o regime de não-cumulatividade permite o desconto de créditos, à base de 1,65% para PIS e 7,60% para COFINS das aquisições de insumos, energia e serviços durante o mês, entre outros, utilizados na produção, fabricação ou prestação de serviço.

Para a empresa Ecoinvest, os seguintes valores são apurados, de forma trimestral:

Tabela 8 – Apuração de PIS e COFINS – Regime Não-Cumulativo

Competência 2009	Receita de Incorporação Imobiliária	PIS 1,65%	COFINS 7,60%
Janeiro	45.000,00	742,50	3.420,00
Fevereiro	46.800,00	772,20	3.556,80
Março	48.672,00	803,09	3.699,07
Abril	50.618,88	835,21	3.847,03
Mai	52.643,64	868,62	4.000,92
Junho	54.749,38	903,36	4.160,95
Julho	56.939,36	939,50	4.327,39
Agosto	59.216,93	977,08	4.500,49
Setembro	61.585,61	1.016,16	4.680,51
Outubro	64.049,03	1.056,81	4.867,73
Novembro	66.610,99	1.099,08	5.062,44
Dezembro	69.275,43	1.143,04	5.264,93
Totais	676.161,25	11.156,66	51.388,26

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa

Para este trabalho, não serão considerados os créditos de PIS e COFINS, decorrentes da não-cumulatividade, uma vez que o desembolso dos impostos e contribuições não é o foco do trabalho.

Assim, para este estudo de caso, serão consideradas apenas as provisões das referidas contribuições, que serão despesas dedutíveis na determinação do Lucro Real Trimestral.

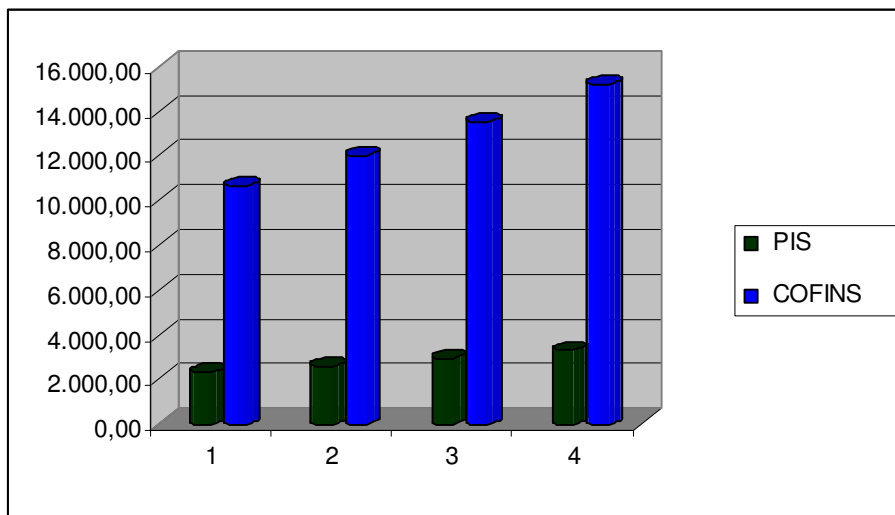


Gráfico 04 - PIS e COFINS – Lucro Real Trimestral

Consideradas as estimativas, para 2009, são estimados os valores de R\$ 11.156,66 para PIS e 51.388,26 para COFINS.

É possível observar que entre os valores de PIS e COFINS há uma grande discordância, vista às diferenças de alíquotas. O mesmo não ocorre no Lucro Presumido, pois as alíquotas das referidas contribuições são mais concordantes.

3.3.2 IRPJ E CSLL

Na apuração trimestral do Lucro Real, IRPJ e CSLL são calculados à base do lucro no período.

O IRPJ emprega a alíquota de 15%. Caso a base de cálculo ultrapasse R\$ 60.000,00 no trimestre, sobre o excedente incidirá 10%, a título de adicional de IRPJ.

A CSLL é calculada também à base de lucro do período, com a alíquota de 9,00%.

Com as informações repassadas pela empresa, é possível visualizar a apuração do IRPJ e da CSLL, como segue:

Tabela 9 – Apuração de IRPJ e CSLL – Lucro Real Trimestral

CONTAS	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre
RECEITA BRUTA	140.472,00	158.011,90	177.741,90	199.935,45
Receita de Imóveis	140.472,00	158.011,90	177.741,90	199.935,45
(-) DEDUÇÕES	(12.993,66)	(14.616,10)	(16.441,13)	(18.494,03)
Pis s/ Faturamento	(2.317,79)	(2.607,20)	(2.932,74)	(3.298,93)
Cofins s/ Faturamento	(10.675,87)	(12.008,90)	(13.508,38)	(15.195,09)
(-) CUSTOS IMÓVEIS	(14.047,20)	(15.801,19)	(17.774,19)	(19.993,55)
Custo Incorridos Imóveis	(14.047,20)	(15.801,19)	(17.774,19)	(19.993,55)
(=) RESULTADO BRUTO	113.431,14	127.594,61	143.526,58	161.447,88
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(40.512,02)	(40.512,02)	(40.512,02)	(40.512,02)
Despesas Trabalhistas	(5.907,02)	(5.907,02)	(5.907,02)	(5.907,02)
Despesas Administrativas	(34.035,00)	(34.035,00)	(34.035,00)	(34.035,00)
Despesas Tributárias	(570,00)	(570,00)	(570,00)	(570,00)
(+/-) RESULTADO FINANCEIRO	(180,00)	(180,00)	(180,00)	(180,00)
Receitas Financeiras	-	-	-	-
Despesas Financeiras	(180,00)	(180,00)	(180,00)	(180,00)
(=) RESULTADO ANTES IRPJ E CSLL	72.739,12	86.902,59	102.834,56	120.755,86
Provisão IRPJ – 15,00%	(10.910,87)	(13.035,39)	(15.425,18)	(18.113,38)
Adicional – 10,00%	(1.273,91)	(2.690,26)	(4.283,46)	(6.075,59)
Provisão IRPJ	(12.184,78)	(15.725,65)	(19.708,64)	(24.188,96)
Provisão CSLL – 9%	(6.546,52)	(7.821,23)	(9.255,11)	(10.868,03)
(=) RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	54.007,82	63.355,71	73.870,81	85.698,86

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa

Nos quatros trimestres do exercício, a empresa reconhecerá adicional de Imposto de Renda, visto que as bases de cálculo ultrapassaram o valor de R\$

60.000,00. O adicional de IRPJ é calculado à base de 10% sobre os valores que excederem R\$ 60.000,00 no trimestre.

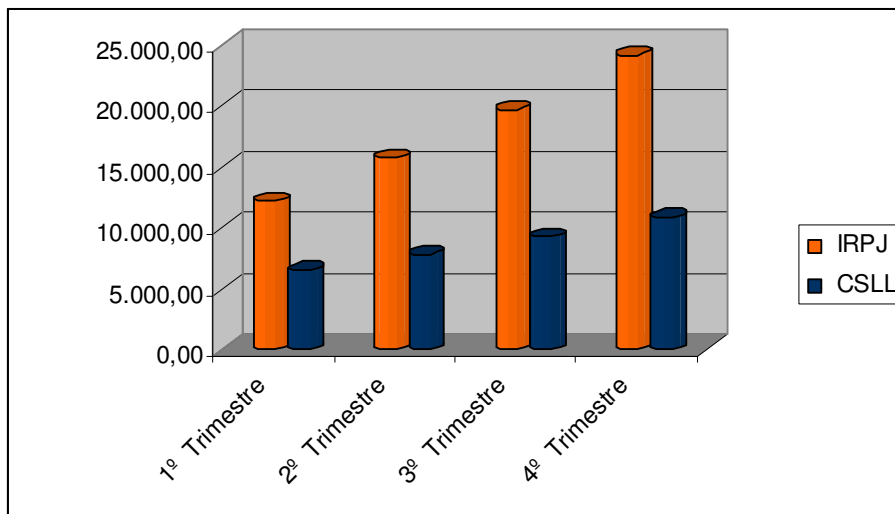


Gráfico 05 – IRPJ e CSLL no Lucro Real Trimestral

Ao final do exercício de 2009, a empresa Ecoinvest terá reconhecido os seguintes valores:

- R\$ 11.156,66 de PIS;
- R\$ 51.388,26 de COFINS;
- R\$ 71.808,23 para IRPJ e;
- R\$ 34.990,89 para CSLL.

Os valores apurados de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, no fim do exercício estarão distribuídos, em função da totalidade.

O gráfico 06 demonstra a totalidade dos impostos e contribuições no modelo de apuração do Lucro Presumido.

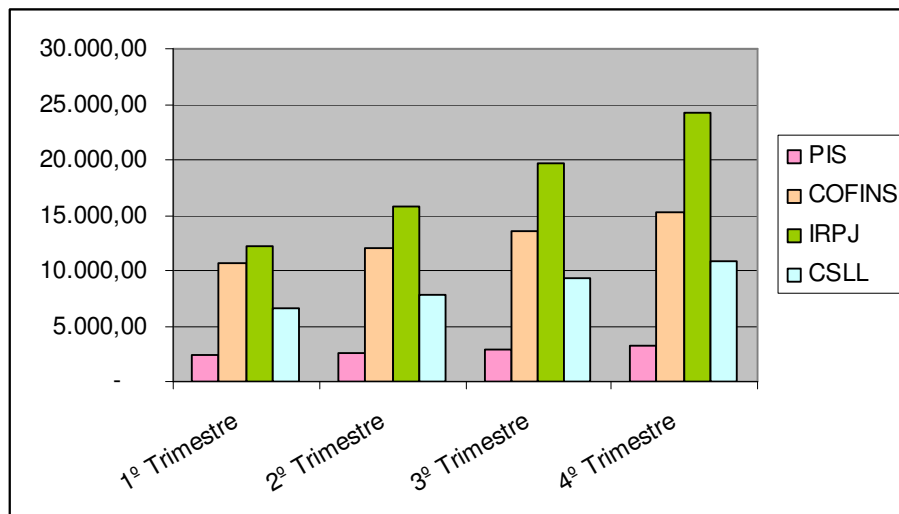


Gráfico 06 - Demonstrativo de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no Lucro Real Trimestral

No final do ano, os impostos e as contribuições somarão R\$ 168.843,84 e não serão compensados prejuízos fiscais, haja vista que não ocorreram.

Há que se observar a relevância do IRPJ nesta forma de tributação: corresponde a 42,53% da integralidade dos impostos e contribuições, seguido pela COFINS, que corresponde a 30,44% do montante dos impostos e contribuições.

3.4 COMPARAÇÃO DOS MODELOS DE TRIBUTAÇÃO

Para a empresa Ecoinvest, o regime de tributação mais favorável demonstrou ser o Lucro Presumido.

A modalidade de Lucro Presumido possibilita a verificação dos menores valores calculados, em relação a presunção do lucro, para IRPJ e CSLL.

O Lucro Presumido também é mais viável em relação à totalidade dos tributos e contribuições, incluindo-se aqui, o PIS e a COFINS.

A modalidade de apuração pelo Lucro Presumido também mostra-se mais simples de ser calculada, em relação ao Lucro Real Trimestral

A seguir, acompanha-se a distribuição dos valores, em razão da totalidade apurada.

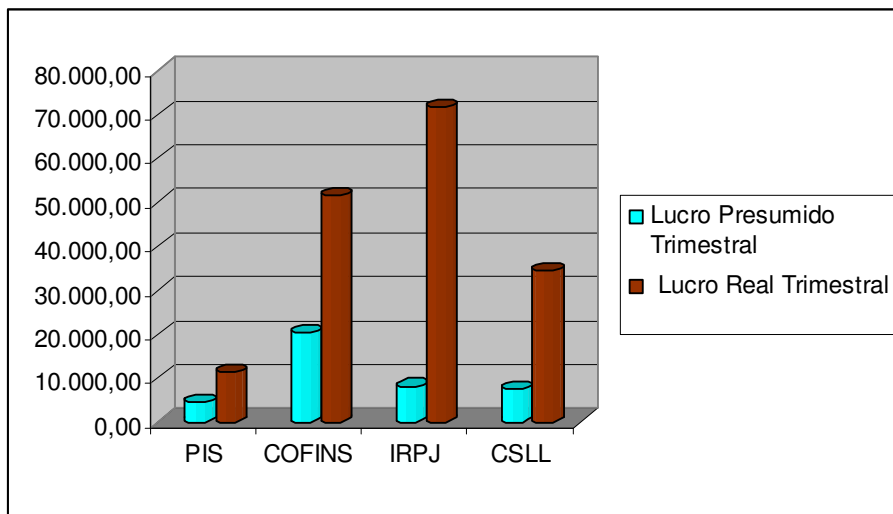


Gráfico 7 – Distribuição de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no Lucro Presumido e no Lucro Real Trimestral

Abaixo, pode-se acompanhar a tabela em que são representados os valores de cada imposto e contribuição, nas formas do Lucro Presumido e do Lucro Real Trimestral.

Tabela 10 – Comparação dos Impostos e Contribuições

Modelo de Tributação	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
Lucro Presumido Trimestral	4.395,05	20.284,84	8.113,94	7.302,54	40.096,36
Lucro Real Trimestral	11.156,66	51.388,26	71.808,03	34.490,89	168.843,84
Economia	6.761,61	31.103,42	63.694,10	27.188,35	128.747,48

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações fornecidas pela empresa

A opção pelo Lucro Presumido possibilitará à empresa uma economia total de R\$ 128.747,48.

Como é possível observar no gráfico a seguir, o cálculo pelo regime do Lucro Presumido foi mais econômico em todos os impostos e contribuições analisados. Tanto para PIS e COFINS quanto para IRPJ e CSLL, os valores apurados foram menores no Lucro Presumido em relação ao Lucro Real Trimestral.

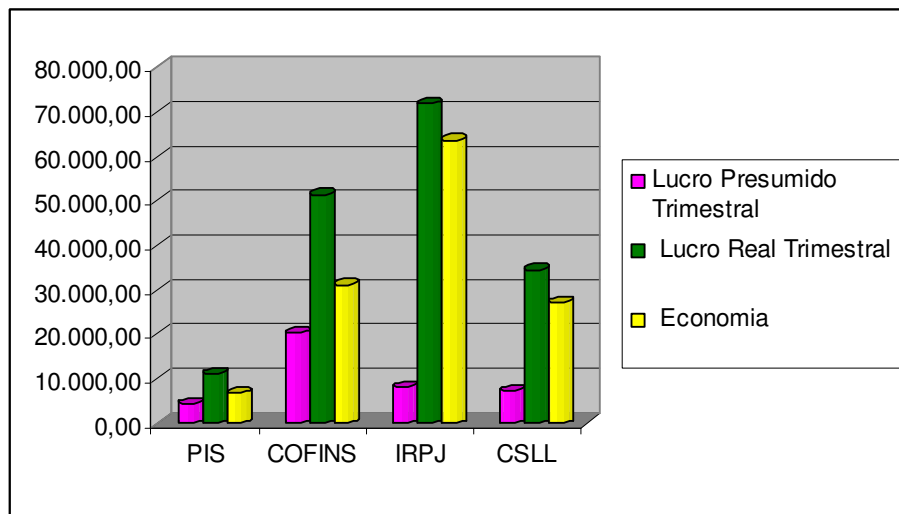


Gráfico 8 – Comparação dos Impostos e Contribuições

Se forem comparados os regimes de tributação, o valor que será economizado com a escolha pelo regime do Lucro Presumido, este valor corresponde a 19,04% das receitas estimadas para ano de 2009.

Em percentuais, o valor do Imposto de Renda e da Contribuição Social, incidentes sobre a presunção do lucro correspondem a 2,28% das receitas, enquanto pelo regime de Lucro Real Trimestral, este valor alcança 15,72%.

Conforme a análise dos dados, a escolha mais adequada para o ano de 2009 é a tributação pelo Lucro Presumido.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste capítulo, têm-se as considerações finais e as sugestões para trabalhos futuros.

4.1 QUANTO À PROBLEMÁTICA

A Contabilidade é uma importante ferramenta de gestão. Quando perfeitamente elaborada, ela possibilita aos gestores, a tomada de decisão segura, respaldada pelos relatórios e informações gerados pela contabilidade.

Através do planejamento tributário, é possível elaborar uma projeção dos tributos e das contribuições e a partir daí, verificar a alternativa menos onerosa para a empresa.

O planejamento tributário compreende além da projeção de valores, a perfeita compreensão da legislação fiscal vigente. É importantíssimo que o profissional da área de contabilidade mantenha-se atento às mudanças e busque sempre a atualização dos conhecimentos.

Hoje, os contadores são responsáveis pelo gerenciamento das informações, correlacionando-as com a economia e repassando-as à investidores, gestores, fornecedores, bancos e governo, sindicatos e empregados e demais interessados.

Em atenção à pergunta problema, feita no início do trabalho, foi possível constatar, a partir do estudo de caso e da pesquisa documental, com os dados fornecidos pela empresa que, a melhor forma opção de cálculo para o Imposto de Renda e a Contribuição Social, é o regime de apuração pelo Lucro Presumido.

É importante salientar que todo o planejamento tributário da empresa Ecoinvest foi feito com base em estimativas.

O ano 2009 será o primeiro ano de atividades da empresa. Caso as estimativas não condigam com a realidade, as mudanças devem ser percebidas e acompanhadas, além de serem consideradas para futuros planejamentos.

É importante destacar ainda, que caso ocorram mudanças significativas nas estimativas, os resultados aqui simulados podem não expressar a verdade dos números.

À empresa Ecoinvest, será encaminhada correspondência agradecendo a gentileza das informações e dando ciência dos resultados obtidos.

Com este estudo, foi possível demonstrar a importância do planejamento tributário, que pode facilitar a escolha do regime de tributação, objetivando a elisão fiscal.

4.2 QUANTO AOS OBJETIVOS

Em relação aos objetivos específicos, que foram elencados no Capítulo 1, todos foram atingidos.

Por intermédio da pesquisa bibliográfica, foram apresentados os conceitos pertinentes à incorporação imobiliária, bem como os conceitos de planejamento tributário, elisão fiscal e evasão fiscal.

Os Princípios Fundamentais de Contabilidade foram expostos paralelamente ao conhecimento das principais práticas contábeis aplicadas para as empresas do segmento imobiliário, em especial, às incorporadoras, considerando a pesquisa descritiva, que busca a relação entre os fatos e os acontecimentos sociais.

Os tributos federais incidentes sobre o lucro e sobre a receita também foram identificados para a consecução do planejamento tributário, que de forma qualitativa, possibilitou verificar a alternativa mais econômica dentre os modelos de tributação expostos: Lucro Presumido.

4.3 SUGESTÕES PARA FUTUROS TRABALHOS

Para futuros trabalhos acadêmicos nesta área, sugere-se:

- Realização de um estudo sobre o RET – Regime Especial de Tributação – que é um regime diferenciado para as empresas do ramo imobiliário;
- Realização de um estudo abrangendo também a apuração dos tributos e contribuições à base do Lucro Real Anual.
- Realização de um estudo sobre a não-cumulatividade do PIS e do COFINS para as empresas cuja atividade é a atividade imobiliária;

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Antônio Carlos. **Planejamento Tributário**. Disponível em:<http://www.administradores.com.br/artigos/planejamento_tributario/13041/>. Acesso 18 out. 2008.

ANGHER, Anne Joyce. **Código Comercial, Código Civil e Código Tributário**. 3. ed. São Paulo, Rideel, 2003.

ARAUJO, Aldem Johnston Barbosa. **A Elisão Fiscal como Fenômeno Econômico e seus Desdobramentos Jurídicos**. 2002. Disponível em:<<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=3285>>. Acesso em 06 out. 2008.

AUGUSTIN, Eneas Jonathas. **Planejamento Tributário em uma Incorporadora Imobiliária**. 2007. Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2007.

BEUREN, Ilse Maria. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade**. 3. ed. São Paulo, Atlas, 2006.

BONIZIO, Roni Cleber. **Um Estudo sobre os Aspectos Relevantes da Contabilidade e o seu Uso em Empresas do Setor de Construção Civil**. 2001. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade: Contabilidade) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo. Disponível em:<<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12136/tde-15112001-122042/publico/dissertacaoronibonizio.pdf>>. Acesso em 12 abr. 2008.

BRASIL. Decreto-Lei nº. 1.598, de 26 de dezembro de 1977. **Altera a Legislação do Imposto sobre a Renda**. Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/legislacao/art10_dl1598.htm>. Acesso em 07 out. 2008.

BRASIL. Instrução Normativa IN SRF 23/83. **Altera Normas para a Apuração e Tributação do Lucro nas Atividades de Compra e Venda, Loteamento,**

Incorporação e Construção de Imóveis Estabelecidas pela IN SRF nº 084, de 20 de dezembro de 1979. Disponível em: <<http://www.fiscosoft.com.br/indexsearch.php?PID=5245>>. Acesso em 07 out. 2008.

BRASIL. Instrução Normativa SRF n.º 84 de 20 dezembro de 1979. **Estabelece Normas para a Apuração e Tributação do Lucro nas Atividades de Compra e Venda, Loteamento, Incorporação e Construção de Imóveis.** Disponível em:<http://www.portaltributario.com.br/legislacao/insrf84_1979.htm>. Acesso em 07 out. 2008.

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/LEIS/L4591.htm>>. Acesso em 28 set. 2008.

BRASIL. Lei nº 4.729, de 14 de julho de 1965. **Define o Crime de Sonegação Fiscal e dá Outras Providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/1950-1969/L4729.htm>. Acesso em 06 out. 2008.

BRASIL. Lei nº 7.799, de 10 de julho de 1989. **Altera a Legislação Tributária Federal e dá Outras Providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L7799.htm>. Acesso em 18 out 2008.

BRASIL. Lei nº. 8.200, de 28 de junho de 1991. **Dispõe sobre a Correção Monetária das Demonstrações Financeiras para Efeitos Fiscais e Societários.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/Leis/L8200.htm>. Acesso em 18 out. 2008.

BRASIL. Lei nº. 8.891 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>. Acesso em 28 out. 2008.

BRASIL. Lei nº. 9.718 de 27 de novembro de 1998. **Altera a Legislação Tributária Federal.** Disponível em: <<http://www.normaslegais.com.br/legislacao/tributario/lei9718.htm>>. Acesso em 02 dez. 2008.

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/2003/110.833.htm>. Acesso em 02 dez. 2008.

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), nos casos que especifica; sobre o pagamento e o parcelamento de débitos tributários federais, a compensação de créditos fiscais, a declaração de inaptidão de inscrição de pessoas jurídicas, a legislação aduaneira, e dá outras providências.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/LEIS/2002/L10637.htm>. Acesso em 02 dez. 2008.

BRASIL. Lei n.º 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.planalto.gov.br/Ccivil_03/Leis/L9249.htm>. Acesso em 15 jun.2008.

BRASIL. Instrução Normativa nº. 458 de 18 de outubro de 2004. **Dispõe sobre a incidência não-cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) sobre as receitas decorrentes das atividades de revenda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédio destinado à venda.** Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2004/in4582004.htm>>. Acesso em 02 dez. 2008.

BRASIL. **Construção Civil.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Previdencia/ConstrCivil.htm>>. Acesso em 06 out. 2008.

BRASIL. **Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/DIPJ/2005/PergResp2005/pr617a633.htm>>. Acesso em 21 out. 2008.

BRASIL. **Incorporação e Loteamento.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/DOI/Perguntas/IncorpLoteamento.htm>>. Acesso em 28 set. 2008.

BRASIL. **Regime de Incidência Não-Cumulativa.** Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/PisPasepCofins/RegIncidenciaNaocumulativa.htm>>. Acesso em 21 out. 2008.

BRASIL. Resolução CFC nº. 750 de 1993. **Dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade.** Disponível em <<http://www.portaldecontabilidade.com.br/nbc/res750.htm>>. Acesso em 02 dez. 2008.

CASAS, Karoline Gonzalez. **Lucro Real Versus Lucro Presumido em uma Empresa da Construção Civil.** 2007.64 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2007.

CERVO, Amando L. BERVIAN, Pedro A. Da Silva, Roberto. **Metodologia Científica.** 6. ed. São Paulo, Pearson, 2006.

CHIEREGATO, Renato, JUNIOR, José Hernandez Perez, OLIVEIRA, Luís Martins de, GOMES, Marliete Bezerra Gomes. **Manual de Contabilidade Tributária.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

Conselho Federal de Contabilidade. **Princípios Fundamentais e Normas Brasileiras de Contabilidade.** 1 ed. Brasília, CFC, 2003.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Cosntrução Civil e Atividade Imobiliária.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

FABRETTI, Cláudio Camargo. **Contabilidade Tributária**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

FERNANDES, Marcos Antonio Oliveira e SILVA, Mauro. **Direito Tributário**. Coleção Para Aprender Direito. São Paulo: Editora Barros, Fischer & Associados, 2005.

Folha *on Line*. **Orçamento de 2008 Mantém Gastos e Carga Tributária Elevados**. Brasília. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/brasil/ult96u381463.shtml>>. Acesso em 28 set. 2008.

HIGUCHI, Hiromi. HIGUCHI, Fábio Hiroshi. HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de Renda das Empresas – Interpretação e Prática**. 33. ed. São Paulo, IR Publicações, 2008.

IBPT. **Carga Tributária Brasileira Atinge 38,90% do PIB no 1º trimestre de 2008, com Crescimento de 1,87 Ponto Percentual**. Disponível em: <http://www.ibpt.com.br/home/publicacao.view.php?publicacao_id=10046&pagina=0>. Acesso em 07 set. 2008.

Incorporação Imobiliária. Disponível em: <<http://www.casaemcasa.com.br/Incorporacao/default.htm>>. Acesso em 06 out. 2008.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade**. 6. ed. São Paulo, Atlas 2000.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. 5. ed. São Paulo, Atlas, 1994.

MARTINEZ, Manuel Perez. **O Contador Diante do Planejamento Tributário e da Lei Antielisiva**. Disponível em: <<http://www.cosif.com.br/publica.asp?arquivo=20040619elisao>>. Acesso em 06 out. 2008.

SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade Imobiliária – Abordagem Sistêmica, Gerencial e Fiscal**. 1. ed. São Paulo, Atlas, 2003.

SILVA, Edna Lúcia da. MENEZES, Eстера Muszkat. **Metodologia da Pesquisa e Elaboração de Dissertação**. 3. ed. rev. atual. Florianópolis, Laboratório de Ensino à Distância, UFSC, 2001.

SOUZA, Marcus Vinícius Guimarães de. **Elisão e Evasão Fiscal**. 2005. Disponível em: <<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=636>>. Acesso em 06 out. 2008.

TEIXEIRA, Paulo Joní. PANTALEÃO, Milton J. **Construção Civil – Aspectos Tributários e Contábeis**. 3. ed. Porto Alegre, Alternativa Cultural, 2003.

VEIGA, Alexandre Zoldan. OLIVEIRA, Valcélío Lourenço. **Apostila de Contabilidade Tributária II** – Florianópolis, 2007/1.

ZANLUCA, Júlio César. **Planejamento Tributário: Pague Menos, Dentro da Lei!** Disponível em: <<http://www.portaltributario.com.br/planejamento.htm>>. Acesso em 06 set. 2008.

ANEXOS

ANEXO I – Modelo Planilha de Rateio de Custos Mensais

EMPRESA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA			
RATEIO DE CUSTOS			
OBRA: LOTEAMENTO			
PERÍODO: Janeiro/2008			
VALOR A RATEAR :		R\$ 618,79	
IMÓVEIS	AREA ABNT	PERCENTUAL	VALOR RATEADO
QUADRA A	2.091,3500	32,56%	201,46
LOTE 01	437,6100	6,81%	42,16
LOTE 02	413,6700	6,44%	39,85
LOTE 03	412,8200	6,43%	39,77
LOTE 04	412,2400	6,42%	39,71
LOTE 05	415,0100	6,46%	39,98
QUADRA B	2.248,1900	35,00%	216,57
LOTE 01	558,5400	8,70%	53,80
LOTE 02	523,2500	8,15%	50,40
LOTE 03	388,8000	6,05%	37,45
LOTE 04	388,8000	6,05%	37,45
LOTE 05	388,8000	6,05%	37,45
QUADRA C	2.084,0700	32,44%	200,76
LOTE 01	429,9000	6,69%	41,41
LOTE 02	392,6000	6,11%	37,82
LOTE 03	403,5300	6,28%	38,87
LOTE 04	424,1700	6,60%	40,86
LOTE 05	433,8700	6,75%	41,79
TOTAL	6.423,6100	100,00%	618,79

ANEXO II – Modelo Planilha de Apropriação de Custos Mensais

EMPRESA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA				
APROPRIAÇÃO DE CUSTOS				
OBRA: LOTEAMENTO				
PERÍODO: Janeiro/2008				
IMÓVEIS	VALOR RECEITA	PERCENTUAL	Custo do Mês	Saldo Custo Diferido
QUADRA A				
LOTE 01	15.000,00	1,09%	162,96	437,61
LOTE 02	3.508,21	15,66%	549,21	413,67
LOTE 03	687,17	15,35%	105,48	412,82
LOTE 04	quitado	quitado	quitado	0,00
LOTE 05	2.645,70	15,19%	401,79	415,01
QUADRA B				
LOTE 01	0,00		0,00	558,54
LOTE 02	0,00		0,00	523,25
LOTE 03	0,00	17,02%	0,00	388,80
LOTE 04	quitado	quitado	quitado	0,00
LOTE 05	quitado	quitado	quitado	0,00
QUADRA C				
LOTE 01	0,00		0,00	429,90
LOTE 02	0,00		0,00	392,60
LOTE 03	42.000,00	19,21%	8.069,34	403,53
LOTE 04	0,00	0,08%	0,00	424,17
LOTE 05	35.000,00	17,02%	5.956,67	433,87
TOTAL	98.841,08		15.245,46	5.233,77