

**Universidade Municipal de São Caetano do Sul
MBA em Gestão Tributária**

Arnaldo Luiz Pedi

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:
Um comparativo entre a tributação com base no RET e no
Lucro Presumido**

São Caetano do Sul
2012

**Universidade Municipal de São Caetano do Sul
MBA em Gestão Tributária**

Arnaldo Luiz Pedi

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:
Um comparativo entre a tributação com base no RET e no
Lucro Presumido**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial para obtenção do grau de pós-graduado em Gestão Tributária, oferecido pela Universidade Municipal de São Caetano do Sul – USCS, sob orientação da Prof.^a Ma. Cecília Moraes Santostaso Geron.

São Caetano do Sul
2012

Aluno: Arnaldo Luiz Pedi

Patrimônio de Afetação: Um comparativo entre a tributação com base no RET e no Lucro Presumido.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial para obtenção do grau de pós-graduado em Gestão Tributária, oferecido pela Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS, sob orientação do Prof.^a Ma. Cecília Moraes Santostaso Geron.

São Caetano do Sul, 31 de julho de 2012.

Banca examinadora:

Ma. Cecília Moraes Santostaso Geron
Professora orientadora

Dr. Múcio Whitaker
Professor convidado

Me. José Francisco Greco Martins
Professor convidado

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Um comparativo entre a tributação com base no RET e no Lucro Presumido

Arnaldo Luiz Pedi

Acadêmico do Programa de Pós-graduação *lato sensu* “MBA em Gestão Tributária” da Universidade Municipal de São Caetano do Sul – USCS.

Resumo

O Regime Especial Tributário (RET) do Patrimônio de Afetação foi criado em 2004, após o escândalo envolvendo a ENCOL, empresa referência no segmento imobiliário em sua época que decretou falência em 1999 deixando mais de 700 empreendimentos inacabados e danos irreparáveis a 42 mil famílias de promitentes compradores, além de prejuízos a 12 mil famílias de trabalhadores. O RET tem como objetivo proteger os promitentes compradores de imóveis em construção ou na “planta” diante de seus relevantes dispêndios financeiros, para tanto, segrega o terreno objeto da incorporação dos demais bens da construtora e/ou incorporadora afim de que no caso de decreto de falência da desta o terreno não responda pelas dívidas tributárias relativas ao PIS/PASEP, COFINS, IRPJ e CSLL. Diante deste cenário, buscou-se verificar as legislações acerca do RET e Lucro Presumido, bem como, comparar as vantagens e desvantagens de cada um e verificar o conhecimento deste tema pelos profissionais das empresas do segmento imobiliário na Grande São Paulo. A metodologia utilizada é de finalidade aplicada, de natureza qualitativa com abordagem descritiva de temporalidade transversal. Verificou-se que se os potenciais promitentes compradores conhecessem o RET, o segmento imobiliário seria compulsoriamente obrigado a aderir a este regime tributário. Constatou-se que do ponto de vista das construtoras e/ou incorporadoras a questão tributária, bem como a segregação da contabilidade são fatores determinantes para a adoção do RET. Notou-se que no caso da adoção do RET aliada ao conhecimento dos promitentes compradores, as construtoras e/ou incorporadoras ganhariam maior credibilidade e valorização de sua marca.

Palavras-chave : Regime Especial Tributário. Patrimônio de Afetação. Lucro Presumido. Promitentes Compradores. Imóveis em Construção.

Abstract

The Special Tax Rule (RET) of Equity Affectation was created in 2004 after the scandal involving the Encol, benchmark company in the real estate segment, that went bankrupt in 1999 leaving more than 700 ventures unfinished and irreparable damages 42 thousand prospective buyers, beyond damages to 12 thousand working families. The RET aims to protect prospective buyers of properties under construction or in design phase before their relevant financial expenditures, therefore, segregates the land object of the remaining assets of the builder and/or developer in order that in case of decree bankruptcy of the land tax not answer for the debts relating to PIS/PASEP, COFINS, IRPJ and CSLL. Against this scenario, aimed to verify the laws on the RET and Presumed Profit, as well as compare the advantages

and disadvantages of each and verify the knowledge of this subject by the professionals of the companies of the real estate segment in the Grande São Paulo. The methodology applied in order, of nature qualitative with the descriptive approach of temporality cross. It was found that the potential prospective buyers should know the RET, the real estate sector would be compulsorily required to join this tax rule. It was found that the point of view of builders and/or developers to the tax issue and accounting segregation are determining factors for the adoption of RET. It was noted that in the case of adoption of RET coupled with the knowledge of the prospective buyers, builders and/or developers gain more credibility and valuation its brand.

Keywords : Special Tax Rule. Equity Affectation. Presumed Profit. Prospective Buyers. Properties Under Construction.

1 INTRODUÇÃO

O Regime Especial Tributário (RET) do Patrimônio de Afetação inerente às incorporações imobiliárias foi criado em 02/08/2004 pela Lei nº 10.931 (alterada pela Lei nº 12.024 de 2009, e dispõe, que as receitas oriundas das vendas de unidades imobiliárias das empresas enquadradas neste regime tributário serão tributadas à alíquota de 6% recolhida de forma unificada. A alíquota compreende os seguintes tributos: Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) (BRASIL; 2004, 2009).

Segundo o RET, o enquadramento é opcional, todavia irretratável e as empresas optantes não poderão requerer a compensação ou a restituição de tributos, quando estes forem recolhidos acima dos valores devidos, bem como, efetuar o parcelamento de débitos tributários (BRASIL, 2004). O terreno objeto da incorporação afetada é apartado do patrimônio da empresa, ou seja, ele não se comunica com os demais bens da construtora e/ou incorporadora.

O objetivo do trabalho é comparar a tributação de acordo com o RET e com base no Lucro Presumido nas construtoras e/ou incorporadoras da Grande São Paulo e verificar as vantagens e desvantagens da aplicação de cada um deles.

Os seguintes objetivos específicos foram delineados a partir do objetivo principal:

- a) Verificar a legislação sobre as duas formas de tributação;

- b) Comparar o valor dos tributos de acordo com o RET e com a metodologia do Lucro Presumido;
- c) Verificar o conhecimento dos profissionais nas construtoras e/ou incorporadoras da Grande São Paulo e a aplicação do RET nessas empresas.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Segundo a seção F, divisão 41, da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a atividade de construção de edifícios compreende os seguintes grupos (IBGE, 2012):

- a) 411 – Incorporação de Empreendimentos Imobiliários: que compreende a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução e posterior venda.
- b) 412 – Construção de Edifícios: que compreende a construção de edifícios de todos os tipos (residenciais, comerciais, industriais, agropecuários e públicos), as reformas, manutenções correntes, complementações e alterações de imóveis, a montagem de estruturas de casas, abrigos e edifícios pré-fabricadas in loco para fins diversos de natureza permanente ou temporária quando não realizadas pelo próprio fabricante.

A criação da Lei do RET do patrimônio de afetação ganhou força após o escândalo envolvendo a ENCOL S.A. – Engenharia, Comércio e Indústria, empresa referência no segmento imobiliário em sua época, que decretou falência em 1999, esta a maior envolvendo uma empresa não bancária na América do Sul, (MOURA, 2007), criando um cenário extremamente caótico: 700 prédios inacabados em todo o país, danos irreparáveis a 42 mil famílias de promitentes compradores, além de prejuízos a 12 mil famílias de trabalhadores (SBORGIA 2011, p. 21).

A ENCOL executava um grande volume de obras tocadas ao mesmo tempo, em várias capitais brasileiras (RIBAS FILHO et al, 2004). No começo dos anos 90, a ENCOL já enfrentava problemas de insuficiência de caixa e em 1994, para burlar a ótica do cliente, criou alguns artifícios como o de manipular o ritmo das obras, dessa forma, executava algumas partes externas dos empreendimentos dando a impressão que a evolução dos projetos ocorria normalmente (MOURA, 2007). Em face a este episódio, o mercado imobiliário precisava criar mecanismos legais que

protegessem os promitentes compradores. Segundo Marques Filho; Diniz (2009, p. 15):

A Lei surge esperançosa, justamente porque se pretende com ela evitar a quebra de obra na construção civil, que é um segmento do mercado imobiliário considerado promissor. O governo, aliás, sensível ao nível de emprego, conta com ela para a criação de outros, fazer financiamentos para moradias e outros empreendimentos imobiliários, visando, assim, um incentivo ao mercado imobiliário, com estimativas de crescimento concreto para os próximos anos.

Em face ao *boom* do mercado imobiliário, verifica-se a supervalorização e a especulação imobiliária, em contrapartida à desburocratização do acesso aos empréstimos e financiamentos, e com a projeção econômica favorável para os próximos anos em consequência ao déficit imobiliário no Brasil; avalia-se que a abordagem deste assunto é de extrema importância. Verifica-se que de acordo com a temática contábil este assunto vem sendo pouco abordado, assim esta pesquisa é importante para os usuários das Demonstrações Contábeis deste segmento de mercado.

Embora não seja o tema central deste artigo deve-se ressaltar a importância e aplicabilidade das Sociedades de Propósito Específico (SPE) no mercado imobiliário. Estas tem o mesmo conceito da *Join Venture*¹. No Código Civil Brasileiro, a Lei nº 10.406 (BRASIL, 2002) não reconhece a SPE, contudo este tipo de sociedade vem sendo largamente explorado pelo mercado imobiliário, que de certa forma, segrega o patrimônio do construtor e/ou incorporador, todavia não assegura garantias reais aos promitentes compradores em virtude do decreto de falência do mesmo.

A principal vantagem para os promitentes compradores é que com o financiamento imobiliário, as unidades que compõem o empreendimento são hipotecadas como garantia para os agentes financiadores, ficando condicionada a liberação de recursos para a empresa construtora e/ou incorporadora, após cada medição da obra via cronograma físico-financeiro aprovado por empresa de engenharia terceirizada e independente. Nota-se que do ponto de vista do promitente comprador, a referida prática, se não oferece garantia real, ao menos deixa de ser um estado crítico, pois de certa forma o agente financiador está gerenciando os custos da obra em andamento.

¹ *Join Venture* pode ser conceituada como “uma associação de pessoas que combinam seus bens, dinheiro, esforços, habilidades e conhecimentos com o propósito de executar uma única operação comercial”, (SBORGIA 2011, p. 5).

Entretanto, em 1997, quando foi decretada a falência de uma incorporadora, os agentes financiadores alegaram o direito a seus créditos e executaram as suas garantias hipotecárias. Ao contrário do que se esperava, os Tribunais Nacionais, decidiram pela preferência dos adquirentes no recebimento dos créditos, em detrimento aos agentes financiadores (MARQUES FILHO; DINIZ, 2009, p. 132).

Nota-se que o mercado imobiliário precisava oferecer uma garantia real aos promitentes compradores frente aos seus relevantes dispêndios financeiros para a aquisição do imóvel em construção ou na “planta”. Então foi criada a Lei nº 10.931, de 2004, alterada pela Lei nº 12.024, de 2009, que regulamenta o Regime Especial Tributário (RET) do Patrimônio de Afetação.

A Lei do RET, alterou a Lei de Incorporações, a Lei nº 4.591, de 1964, passando a vigorar acrescida do Capítulo I-A – Do Patrimônio de Afetação (BRASIL, 2004, 1964).

2.1 Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

Segundo Chalhub (2001, p. 119):

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

A afetação do patrimônio lhe confere autonomia, segregando o terreno e suas acessões objeto da incorporação, do patrimônio da construtora e/ou incorporadora, assim conforme disposto no artigo 3º da Lei do RET, a incorporação objeto da afetação, não responderá pelas dívidas tributárias relativas ao PIS/PASEP, COFINS, IRPJ e CSLL, da massa falida, caso à construtora e/ou incorporadora decreta a sua falência. Ressalta-se que o patrimônio da construtora e/ou incorporadora responderá pelas respectivas dívidas tributárias da incorporação afetada conforme disposto no parágrafo único, artigo 3º da Lei do RET (BRASIL, 2004).

A opção pelo RET será efetivada quando da entrega do termo de opção, na unidade da Receita Federal do Brasil de jurisdição da construtora e/ou incorporadora e na afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação, conforme disposto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 1964 (BRASIL, 2004).

A carga tributária aplicada ao RET, após a alteração estabelecida pela Lei nº 12.024, conforme o artigo 4º da Lei do RET é de 6% do total das receitas mensais recebidas no âmbito da incorporação, de forma unificada, em código de receita específico e no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do patrimônio de afetação, criado especificamente para esta finalidade (BRASIL, 2009a). Conclui-se que o Patrimônio de Afetação não detém personalidade jurídica.

Em seguida verifica-se a repartição tributária pela construtora e/ou incorporadora optante pelo Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação:

Tabela1 – Repartição e Carga Tributária Aplicada ao RET

Tributo	Incidência	Base de Cálculo	Alíquota
PIS/PASEP		100%	0,56%
COFINS	Mensal de Forma	100%	2,57%
IRPJ	Unificada	100%	1,89%
CSLL		100%	0,98%
Carga Tributária			6,00%

Fonte: Artigo 6º, Instrução Normativa RFB nº 934 (BRASIL, 2009b), adaptado pelo autor.

A contabilidade da construtora e/ou incorporadora deve ser segregada a cada patrimônio de afetação constituído, apurando-se os resultados relativos a cada empreendimento imobiliário não se relacionando uns com os outros. Conforme disposto no § 7, artigo 4º da Instrução Normativa RFB nº 934, as demais receitas, ou seja, aquelas que não têm relação com o objeto social (receitas com vendas de unidades imobiliárias), recebidas pelo patrimônio de afetação deverão ser tributadas pela construtora e/ou incorporadora (BRASIL, 2009b).

A extinção do patrimônio de afetação se dará mediante as seguintes situações (MARQUES FILHO; DINIZ, 2009):

- a) Após o término da obra e a respectiva averbação da construção no registro de imóveis e quando for o caso a extinção das obrigações da construtora e/ou incorporadora perante aos agentes financiadores;
- b) Caso a construtora e/ou incorporadora desistir de executar a obra, objeto da incorporação, dentro do prazo de carência previsto em contrato, caracterizará a revogação em razão de denúncia da incorporação, a qual deverá ser encaminhada ao registro de imóvel para conseqüente averbação, depois de restituir aos promitentes compradores as quantias por eles pagas;

- c) Pela liquidação decidida em assembleia geral, convocada pela Comissão de Representantes, onde fora decidido pela não continuação da obra em face do decreto de falência da construtora e/ou incorporadora ou do não cumprimento do contrato. Desse modo a obra será liquidada e a Comissão de Representantes repassará a cada promitente comprador o valor que lhe couber.

Embora não seja o foco deste artigo, ressalta-se a importância em observar a divergência que ocorre entre as normas fiscais e as normas contábeis, atualmente, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC):

- a) As normas fiscais facultam à empresa de construção civil e/ou incorporação imobiliária a tributação das receitas em regime de caixa, ou seja, pelo seu efetivo recebimento conforme determina o artigo 227º do Decreto nº 3.000 (BRASIL, 1999b), concomitante, o reconhecimento das receitas e de seus custos correspondentes calculados proporcionalmente a estas receitas, conforme estabelece a Instrução Normativa SRF nº 84 (BRASIL, 1979).
- b) As normas contábeis, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC; 2008, 2009a, 2009b, 2010), exige que as receitas sejam reconhecidas de acordo com a evolução física das obras e seus custos correspondentes calculados proporcionalmente a estas receitas, conforme dispõem a Orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, o Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção, a Interpretação Técnica ICPC 02 – Contrato de Construção do Mercado Imobiliário e a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

2.1.1 A Comissão de Representantes

Para o fiel cumprimento das disposições contidas na Lei do RET, esta estabelece a faculdade da criação da Comissão de Representantes, em assembleia geral, pelos promitentes compradores. A Comissão de Representantes e a pessoa nomeada pelo agente financiador têm como objetivo o de fiscalizar e acompanhar todo o processo de construção do empreendimento imobiliário.

É facultado, ainda, a critério destes, a contratação de profissionais habilitados (contadores, advogados, engenheiros, etc), às suas expensas, os quais terão livre acesso à obra e aos documentos pertinentes à incorporação afetada (BRASIL, 2004). Ressalta-se que a pessoa nomeada pelo agente financiador deverá encaminhar cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não se caracterizando quebra de sigilo (BRASIL, 2004).

No que tange as obrigações do incorporador com a Comissão de Representantes, segundo o artigo 53º, capítulo VI, disposições finais, artigo 31-D, incisos IV, VI e VII da Lei do RET (BRASIL, 2004) destacam-se, respectivamente:

- a) Entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;
- b) Entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; e
- c) Assegurar à pessoa nomeada pela Comissão de Representantes o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação.

2.2 Lucro Presumido

As pessoas jurídicas que não são obrigadas a tributação com base no lucro real, poderão optar pela tributação com base no lucro presumido. Neste regime tributário, a base de cálculo para fins de IRPJ e da CSLL é presumida levando em consideração cada tipo de atividade econômica para a presunção da respectiva base de cálculo.

Para as atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, são consideradas as seguintes bases de cálculos:

Tabela 2 – Bases de Cálculo e Alíquotas Aplicáveis ao Lucro Presumido

Tributo	Incidência	Base de Cálculo	Alíquota	Adicional IRPJ
PIS/PASEP	Mensal Cumulativa	100%	0,65%	
COFINS	Mensal Cumulativa	100%	3%	
IRPJ	Trimestral	8%	15%	10%
CSLL	Trimestral	12%	9%	

Fonte: Elaborado pelo autor.

A apuração do IRPJ e da CSLL, se dá a cada trimestre do ano-calendário e caso a base de cálculo apurada seja superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), ou seja, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelos 3 (três) meses que compõem o trimestre, deve-se aplicar o adicional de IRPJ de 10% sobre este excedente, conforme estabelece os artigos 541º e 542º do Decreto nº 3.000 (BRASIL, 1999b).

Tem-se a seguinte repartição tributária inerente à tributação com base no lucro presumido, para as atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, considerando que no trimestre, objeto da apuração dos tributos: IRPJ e CSLL, não fora ultrapassado o limite de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) da base de cálculo conforme demonstrado abaixo:

Tabela 3 – Repartição e Carga Tributária aplicada ao Lucro Presumido considerando que não foi excedida a Base de Cálculo de R\$ 60.000,00 no trimestre, não incidindo o adicional de IRPJ:

Tributo	Incidência	Base de Cálculo	Alíquota	Carga Tributária
PIS/PASEP	Mensal Cumulativa	100%	0,65%	0,65%
COFINS	Mensal Cumulativa	100%	3%	3,00%
IRPJ	Trimestral	8%	15%	1,20%
CSLL	Trimestral	12%	9%	1,08%
Mínima				5,93%

Fonte: Elaborado pelo autor

Em seguida verifica-se a seguinte repartição tributária inerente à tributação com base no lucro presumido, considerando que no trimestre, objeto da apuração dos tributos: IRPJ e CSLL, fora ultrapassado o limite de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) da base de cálculo conforme demonstrado abaixo:

Tabela 4 – Repartição e Carga Tributária aplicada ao Lucro Presumido considerando que foi excedida a Base de Cálculo de R\$ 60.000,00 no trimestre, incidindo o adicional de IRPJ:

Tributo	Incidência	Base de Cálculo	Alíquota	Adicional IRPJ	Carga Tributária
PIS/PASEP	Mensal Cumulativa	100%	0,65%		0,65%
COFINS	Mensal Cumulativa	100%	3%		3,00%
IRPJ	Trimestral	8%	15%	10%	2,00%
CSLL	Trimestral	12%	9%		1,08%
Máxima					6,73%

Fonte: Elaborado pelo autor

A carga tributária compreendida entre a mínima e a máxima, 5,93% até 6,73%, respectivamente, varia de acordo com o valor excedente da base de cálculo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no trimestre objeto da apuração.

Os ganhos de capital e demais receitas ou resultados, como por exemplo: Receitas financeiras e Ganhos de capital na alienação do imobilizado, deverão compor o montante da apuração do IRPJ e da CSLL, todavia, nestes casos não se aplicam as bases de cálculos redutoras, ou seja, os aludidos valores deverão ser tributados diretamente pela alíquota aplicada a cada tributo, 15% para o IRPJ mais o adicional de 10%, caso a base de cálculo exceda o limite estabelecido e 9% para a CSLL, respectivamente conforme determina o artigo 521º do Decreto 3.000 (BRASIL, 1999b).

Segundo o artigo 13º da Lei nº 9.718 (BRASIL, 1998), com a redação alterada pelo artigo nº 46, da Lei nº 10.637 (BRASIL, 2002), estabelece que 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 no ano-calendário anterior, quando inferior a 12(doze) meses, poderá optar pela tributação com base no lucro presumido.

Conforme determina o artigo 2º, da Instrução Normativa SRF nº 25 (BRASIL, 1999a), é vedada a opção à tributação com base no lucro presumido no caso de empresas que explorem as atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro de custo orçado.

2.3 As Vantagens e Desvantagens de cada Regime Tributário

Tabela 5 – Comparativo entre a carga tributária do Lucro Presumido e do RET com faturamento anual estimado em R\$ 48.000.000,00 (limite para o lucro presumido).

Lucro Presumido			RET		
Tributo	% Repartição	Receitas 48.000.000,00	Tributo	% Repartição	Receitas 48.000.000,00
PIS/PASEP	0,65%	312.000,00	PIS/PASEP	0,56%	268.800,00
COFINS	3,00%	1.440.000,00	COFINS	2,57%	1.233.600,00
IRPJ	1,20%	576.000,00	IRPJ	1,89%	907.200,00
Adicional IRPJ	0,79%	378.000,00	Não Incide Adicional de IRPJ		

CSLL	1,08%	518.400,00	CSLL	0,98%	470.400,00
Carga Tributária	6,72%	3.224.400,00	Carga Tributária	6,00%	2.880.000,00

Fonte: Elaborado pelo autor

Em análise à Tabela 5, constata-se um menor dispêndio financeiro inerente ao pagamento de tributos no montante de R\$ 344.400,00 (trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais). Se fosse levada em consideração apenas a alíquota para a escolha da tributação, com base no lucro presumido ou no RET, certamente o RET seria a opção escolhida.

Todavia, para a tomada de decisão da escolha da tributação com base no lucro presumido ou RET, deve-se levar em consideração os pontos abaixo demonstrados:

Tabela 6 – Principais diferenças entre lucro presumido e o RET.

	Lucro Presumido	RET
Quanto ao Objeto	Aplicado a todo mercado imobiliário	Limitado às incorporações imobiliárias
Quanto à Receita	Limite de R\$ 48 milhões em relação ao ano-calendário anterior	Não há limite de receita para opção
Carga Tributária % (PIS/PASEP, COFINS, IRPJ e CSLL)	De 5,93% = sem adicional IRPJ Até 6,73% = com adicional IRPJ	6%
Periodicidade Incidência dos Tributos	PIS/PASEP e COFINS: Mensal IRPJ e CSLL: Trimestral	Mensal unificada
Momento da opção	Anual (no primeiro pagamento do exercício)	Definitivo, a partir da opção
Compensação ou Restituição de Tributos	A qualquer tempo	Vedado
Parcelamento de Tributos	A qualquer tempo	Vedado
Contabilidade	Não segregada	Segregada da Construtora e/ou Incorporadora
Terreno e Acessões	Se comunica com os demais bens	Não se comunica com os demais bens

Fonte: Martins (2009, p. 206), adaptado pelo autor

Constatam-se os seguintes benefícios em relação à opção pela tributação com base no lucro presumido:

- a) Caso não exceda a base de cálculo trimestral no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a carga tributária efetiva aplicada será de 5,93%, frente à carga tributária de 6% aplicada ao RET;

- b) O momento da opção se dá anualmente, no primeiro pagamento do exercício, enquanto que no RET a opção se dá a qualquer tempo, todavia de forma irrevogável;
- c) A compensação ou restituição de tributos recolhidos indevidamente ou acima dos valores devidos, bem como efetuar o parcelamento de débitos tributários, se dá a qualquer tempo, enquanto que no RET são vedados;

Constatam-se os seguintes benefícios em relação à opção pela tributação com base no RET:

- a) Não há limite de receita em relação ao ano-calendário anterior, enquanto que no lucro presumido o limite estabelecido é de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais);
- b) Carga tributária de 6% frente à carga tributária de 5,93% até 6,73% aplicada ao lucro presumido com adicional de imposto de renda. Verifica-se a economia tributária de R\$ 344.400,00 (trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais), conforme disposto na Tabela 5;
- c) Afetação do terreno e de suas acessões segregando-o dos demais bens e direitos do incorporador, enquanto que no lucro presumido o terreno objeto da incorporação responderá pelas dívidas tributárias inerentes ao PIS/PASEP, COFINS, IRPJ, e CSLL, da construtora e/ou incorporadora;
- d) Oferece garantia real aos promitentes compradores, bem como demonstra a boa-fé no cumprimento da obrigação principal que é a entrega do empreendimento imobiliário concluído, enquanto que no lucro presumido os promitentes compradores não têm uma garantia real;
- e) No RET a contabilidade da construtora e/ou incorporadora deve ser segregada de cada patrimônio de afetação constituído, enquanto que no lucro presumido não é requerida tal segregação.

3 MÉTODO

Para a fundamentação do objetivo proposto neste artigo foi efetuada pesquisa bibliográfica.

Conforme Appolinário (2009), metodologicamente, este artigo classifica-se como uma pesquisa empírica, ou seja, possui sujeitos, sendo subdividida em material e delineada em levantamento de campo, pois para a coleta dos dados, foi

utilizado um questionário. Dentro deste escopo verificam-se as seguintes classificações para a pesquisa: de finalidade aplicada; do tipo descritiva, porque descreve a realidade conforme análise do questionário; de natureza qualitativa e com estratégia de amostra de sujeitos em função da coleta de dados; de temporalidade transversal por tratar-se de coleta de dados mediante a aplicação de um questionário, em um curto espaço de tempo a vários sujeitos.

3.1 Sujeitos

Foram sujeitos desta pesquisa 30 indivíduos de micro a grandes empresas segundo a classificação do BNDES (faturamento) e dos níveis hierárquicos de auxiliares a diretores relacionados diretamente com as áreas contábil e fiscal, considerando que todos atuam no segmento imobiliário em empresas localizadas na Grande São Paulo.

3.2 Materiais

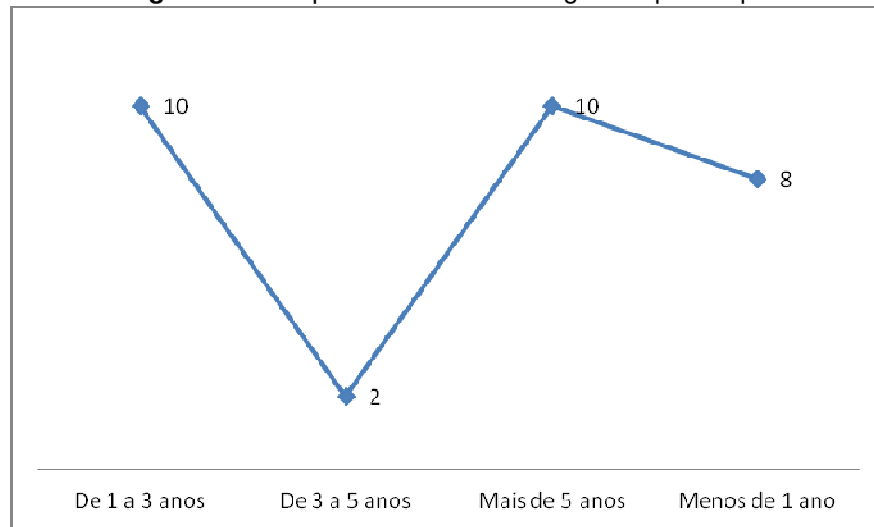
Elaborou-se um questionário para a coleta de dados, com 16 questões de múltipla escolha, preponderantemente, do tipo concordância da escala de Likert.

3.3 Procedimentos

Os sujeitos foram contatados ao longo de 38 dias no período compreendido entre o final do mês de abril ao final do mês de maio de 2012, por e-mail sendo este o meio utilizado para a devolução ao pesquisador.

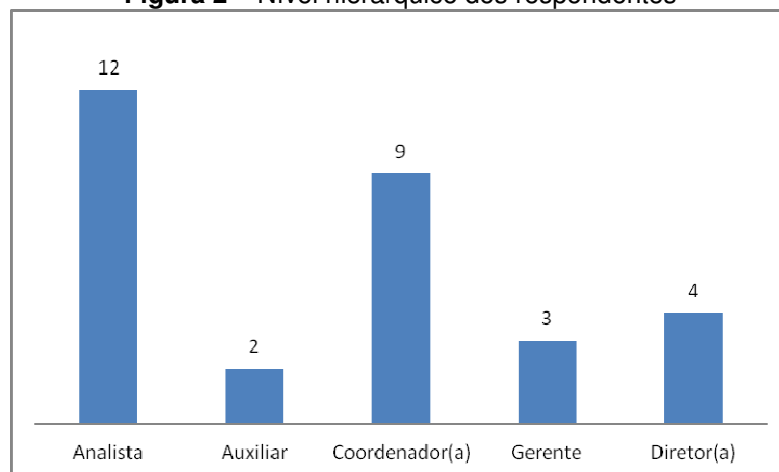
4 RESULTADOS DA PESQUISA

Tempo de trabalho no cargo em que ocupam os respondentes:

Figura 1 – Tempo de trabalho no cargo em que ocupa

Fonte: Dados da Pesquisa

Nível hierárquico que mais se aproxima do cargo que ocupa:

Figura 2 – Nível hierárquico dos respondentes

Fonte: Dados da Pesquisa

Segundo a classificação do porte de empresa adotada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), a empresa em que trabalha classifica-se em:

Classificação

Microempresa

Pequena empresa

Média empresa

Média-grande empresa

Grande empresa

Receita operacional bruta anual

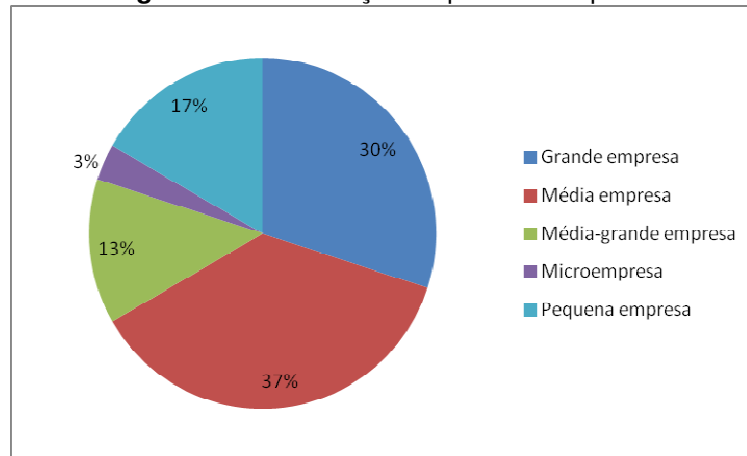
< ou = a R\$ 2,4 milhões

> que R\$ 2,4 milhões e < ou = a R\$ 16 milhões

> que R\$ 16 milhões e < ou = a R\$ 90 milhões

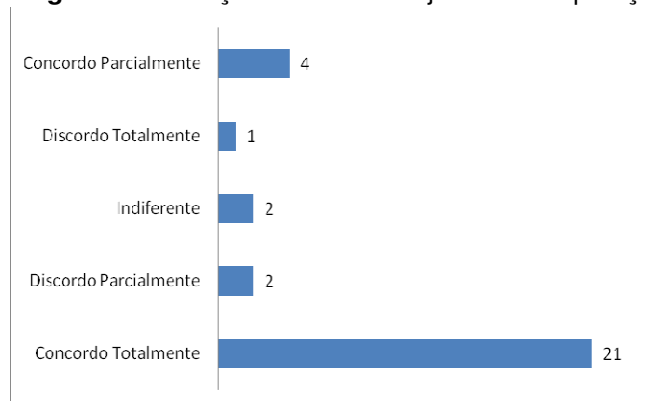
> que R\$ 90 milhões e < ou = a R\$ 300 milhões

> que R\$ 300 milhões

Figura 3 – Classificação do porte da empresa

Fonte: Dados da Pesquisa

O Regime Especial Tributário (RET) do Patrimônio de Afetação inerente às incorporações imobiliárias foi criado pela Lei nº 10.931/2004, alterada pela Lei nº 12.024/2009, com o objetivo de assegurar uma garantia real aos promitentes compradores de imóveis em construção ou na "planta", no caso de decreto de falência da construtora e/ou incorporadora, para tal, o terreno objeto da incorporação é segregado do patrimônio da construtora e/ou incorporadora não respondendo pelas dívidas tributárias relativas ao PIS/PASEP, COFINS, IRPJ e CSLL, da mesma. Sobre esta disposição da Lei.

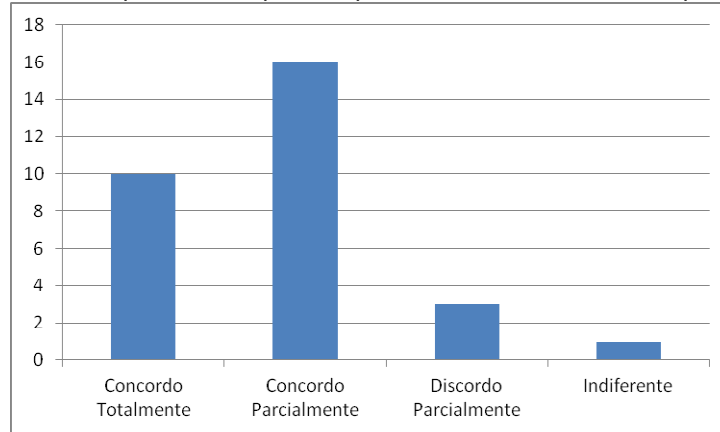
Figura 4 – Afetação do terreno objeto da incorporação

Fonte: Dados da Pesquisa

O RET tributa as receitas mensais oriundas das vendas de unidades imobiliárias à alíquota de 6%, de forma unificada, enquanto que no Lucro Presumido as respectivas receitas são tributadas à alíquota de 5,93% até 6,73%, com o adicional de IRPJ de 10%. Considerando uma receita global estimada no valor de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) e aplicando as alíquotas pertinentes, a escolha pela tributação com base no RET representará uma economia

tributária de R\$ 344.400,00 (trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais), portanto esta economia poderá atrair empresas a optar por este regime tributário.

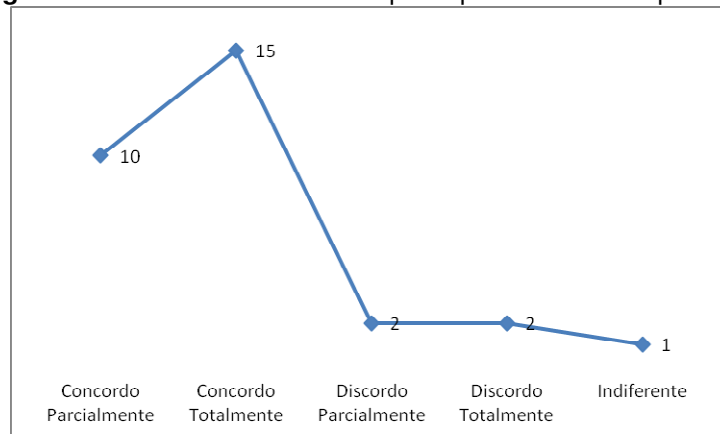
Figura 5 – Comparativo alíquotas aplicadas no RET e no lucro presumido



Fonte: Dados da Pesquisa

A aquisição de um imóvel em construção ou na "planta" requer a cautela por parte dos promitentes compradores frente aos seus relevantes dispêndios financeiros quanto à idoneidade e a liquidez da construtora e/ou incorporadora. Para salva-guardá-los, foi criado o RET do Patrimônio de Afetação, assim podemos considerar que se os potenciais promitentes compradores tivessem o conhecimento acerca do RET, que é opcional, estes iriam compulsoriamente obrigar o mercado imobiliário a utilizá-lo em larga escala.

Figura 6 – Conhecimento do RET pelos promitentes compradores



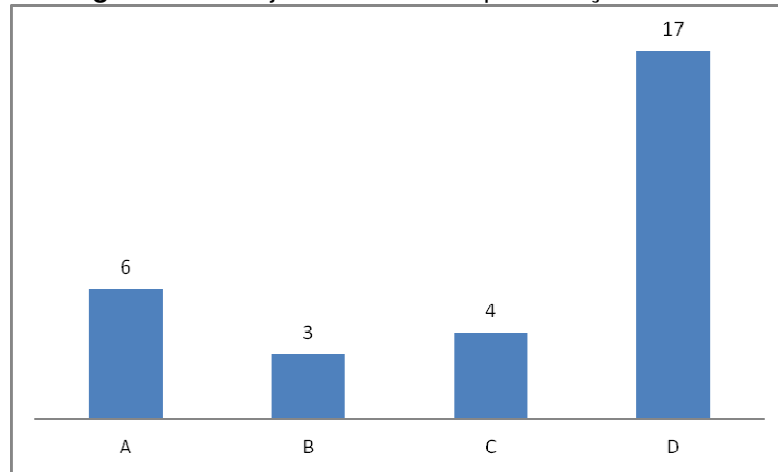
Fonte: Dados da Pesquisa

A empresa em que você trabalha já elaborou algum planejamento para avaliar a adoção ao RET do Patrimônio de Afetação?

- A Fez o planejamento e o está adotando
- B Fez o planejamento e pretende adotá-lo em futuros empreendimentos

- C Fez o planejamento e não pretende adotá-lo
- D Não fez nenhum planejamento

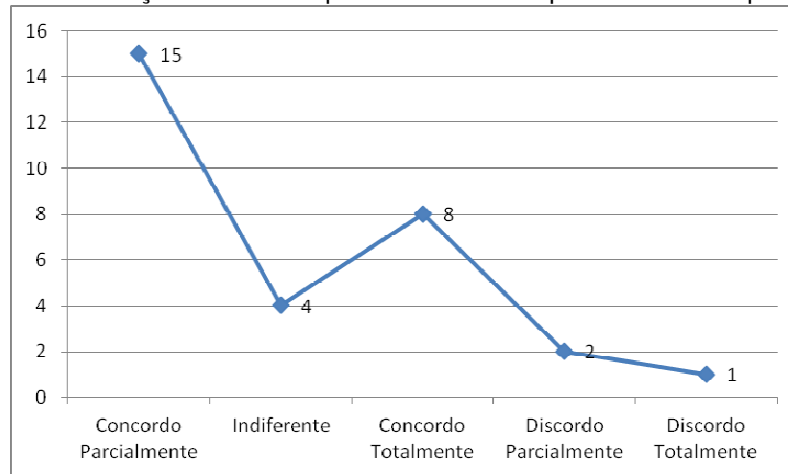
Figura 7 – Planejamento tributário para adoção do RET



Fonte: Dados da Pesquisa

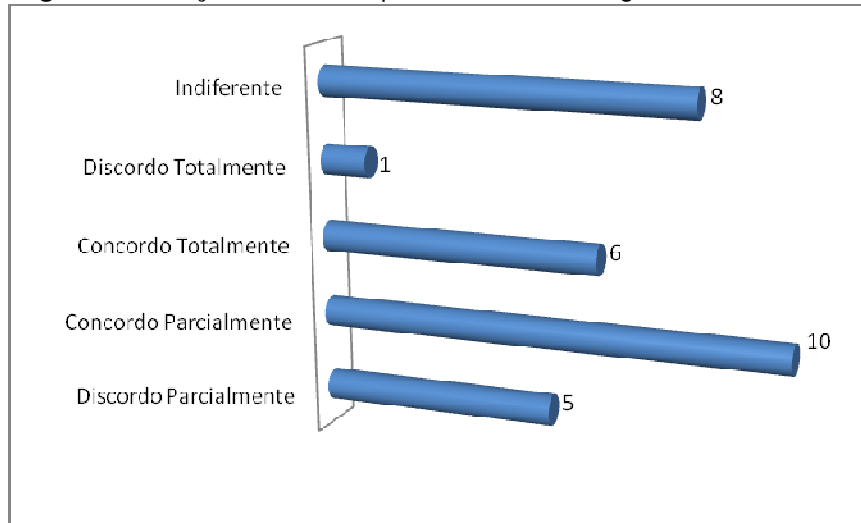
A adoção do RET do Patrimônio de Afetação, do ponto de vista dos promitentes compradores, poderá agregar valor aos empreendimentos imobiliários e à construtora e/ou incorporadora respectivamente.

Figura 8 – Adoção do RET do ponto de vista dos promitentes compradores



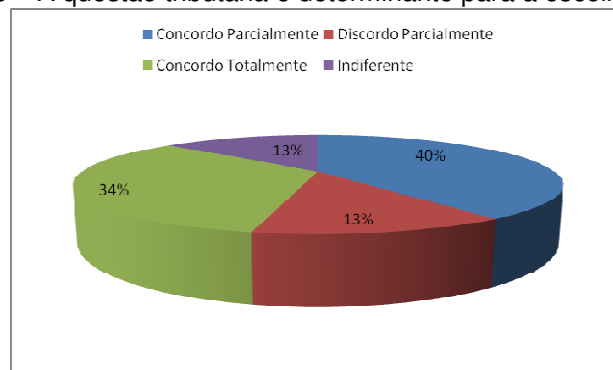
Fonte: Dados da Pesquisa

A adoção do RET do Patrimônio de Afetação, do ponto de vista dos agentes financiadores, possibilitará a captação de recursos para a execução dos empreendimentos a uma taxa de juros inferior as praticadas.

Figura 9 – Adoção do RET do ponto de vista dos agentes financiadores

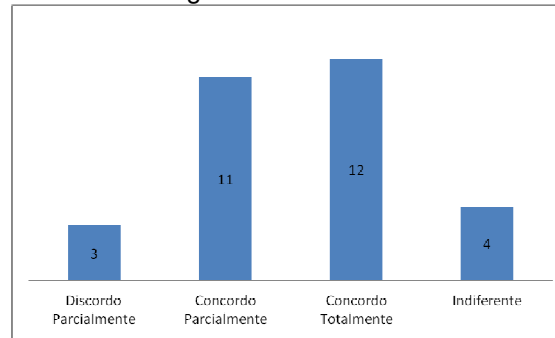
Fonte: Dados da Pesquisa

Para a construtora e/ou incorporadora a questão tributária é o fator determinante para a escolha do RET do Patrimônio de Afetação.

Figura 10 – A questão tributária é determinante para a escolha do RET

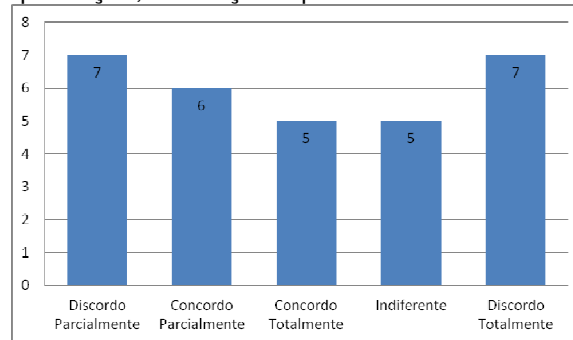
Fonte: Dados da Pesquisa

No caso de construtoras e/ou incorporadoras tributadas com base no Lucro Presumido, as frações ideais do terreno objeto da incorporação são hipotecadas como garantia para os agentes financiadores em contra partida ao financiamento imobiliário, todavia os Tribunais Nacionais vem dando preferência aos promitentes compradores resgatarem seus créditos no caso de decreto de falência da empresa. Face a esta disposição.

Figura 11 – Preferência no resgate dos créditos no caso de decreto de falência

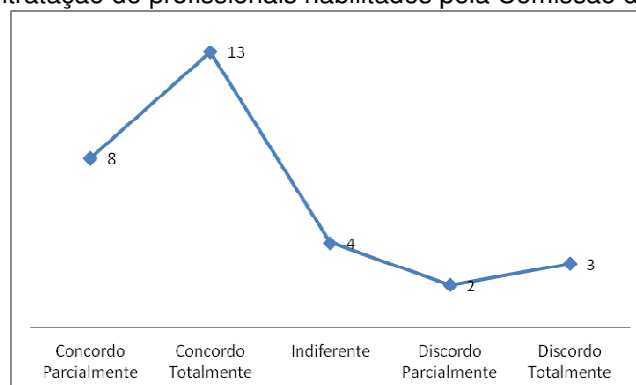
Fonte: Dados da Pesquisa

A compensação e/ou restituição de tributos, bem como o parcelamento de débitos tributários são possibilitados a qualquer tempo no Lucro Presumido, enquanto que no RET do Patrimônio de Afetação são vedados.

Figura 12 – A compensação, restituição e parcelamento de tributos vedados ao RET

Fonte: Dados da Pesquisa

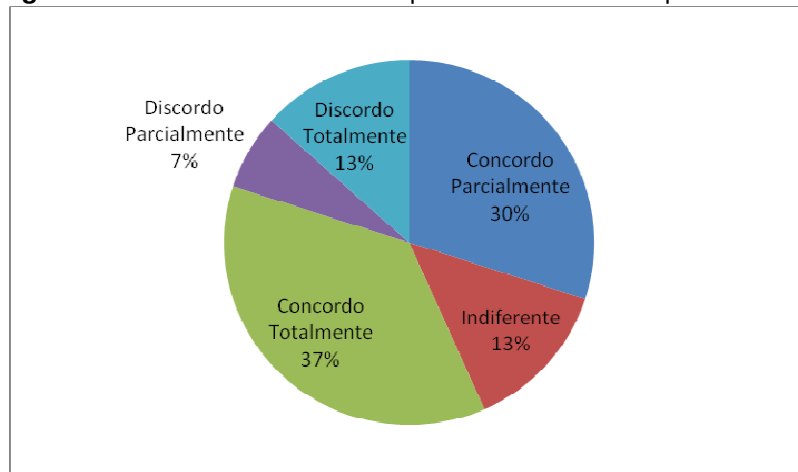
A Lei nº 10.931/2004 alterou dispositivos da Lei de Incorporações, a Lei nº 4.591/1964, dentre os quais prevê a criação da Comissão de Representantes, eleita em assembleia geral pelos promitentes compradores, que poderão contratar profissionais habilitados que terão o propósito de fiscalizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário objeto da incorporação optante pela tributação com base no RET.

Figura 13 – Contratação de profissionais habilitados pela Comissão de Representantes

Fonte: Dados da Pesquisa

A Comissão de Representantes terá livre acesso à obra e a toda documentação pertinente ao empreendimento imobiliário optante pela tributação com base no RET e esta poderá inclusive, no caso de descumprimento do objeto social, destituir a construtora e/ou incorporadora liquidando os créditos entre os promitentes compradores ou decidir pela continuidade do empreendimento imobiliário, contratando outra construtora.

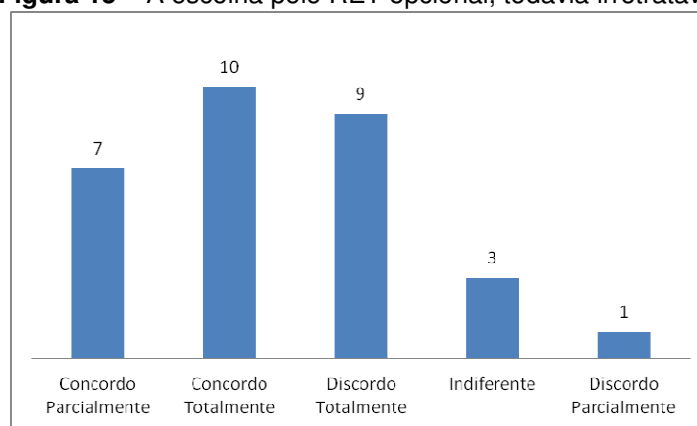
Figura 14 – A “auditoria” efetuada pela Comissão de Representantes



Fonte: Dados da Pesquisa

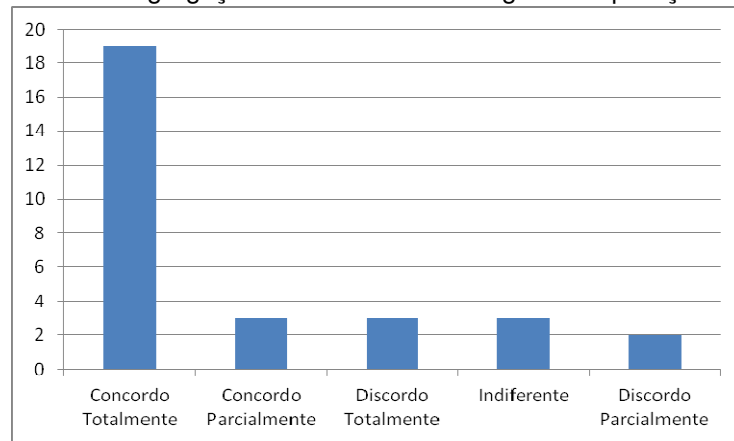
Segundo a Lei nº 10.931/2004 a tributação com base no RET do Patrimônio de Afetação é opcional, todavia irretratável. Diante do exposto.

Figura 15 – A escolha pelo RET opcional, todavia irretratável



Fonte: Dados da Pesquisa

A Lei nº 10.931/2004 obriga a segregação da contabilidade da construtora e/ou incorporadora a cada patrimônio de afetação constituído.

Figura 16 – A segregação da contabilidade exigida na aplicação do RET

Fonte: Dados da Pesquisa

5 Considerações Finais

Atendendo aos objetivos desta pesquisa foram verificadas as legislações pertinentes ao RET do Patrimônio de Afetação e do Lucro Presumido, com o intuito de encontrar as vantagens e desvantagens de cada um destes regimes tributários.

Neste sentido, foi efetuado um comparativo entre as alíquotas aplicadas ao RET 6% e Lucro Presumido 6,72%, neste caso especificamente, sobre uma receita estimada de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), onde foi evidenciada a economia tributária de R\$ 344.400,00 (trezentos e quarenta e quatro mil reais) para o RET; conforme a Figura 5, nota-se que de 30 respondentes, 10 concordam totalmente e 16 concordam parcialmente que o RET poderá atrair empresas a adotá-lo pela referida economia tributária.

Ressalta-se que no RET, se faz necessário um planejamento tributário sobre um fluxo de caixa projetado, com base nas receitas estimadas em cada período trimestral, para efeito de comparabilidade com o período de apuração do Lucro Presumido, pois se a receita bruta trimestral (tributável) não for superior a R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), considerando sobre esta, a base de cálculo de 8% para o IRPJ no Lucro Presumido, a carga tributária será de 5,93% (sem adicional de IRPJ) não sendo viável a opção pelo RET neste caso específico.

Com relação ao planejamento tributário para a adoção do RET, Figura 7, verificou-se que dos 30 respondentes: 6 o estão adotando, 3 fizeram o planejamento e pretendem adotá-lo, 4 fizeram e não pretendem adotá-lo e 17 não fizeram nenhum planejamento, assim, conclui-se que a questão tributária é o fator determinante para

a opção deste regime tributário, sendo que 34% dos respondentes concordam totalmente e 40% concordam parcialmente com esta informação, conforme a Figura 10.

Verificou-se que 21 respondentes concordam totalmente com a afetação do terreno, Figura 4, como garantia real ao promitente comprador em virtude do decreto de falência da construtora e/ou incorporadora, bem como, a segregação da contabilidade desta para cada patrimônio de afetação constituído, Figura 16, em que 19 respondentes concordam totalmente com este requisito legal.

Notou-se a importância do livre acesso à obra e a documentação pertinente à incorporação afetada pela Comissão de Representantes, Figura 14, sendo que 37% concordam totalmente e 30% concordam parcialmente.

Constatou-se a importância do conhecimento acerca do RET pelos promitentes compradores, Figura 6, pois se os potenciais promitentes compradores conhecessem o RET, o segmento imobiliário, pela afetação, seria obrigado compulsoriamente a aderir ao respectivo regime tributário. Em contrapartida a construtora e/ou incorporadora agregaria valor a sua marca, Figura 8, pois ofereceria mais um produto e diferenciado em seu portfólio, este que oferece garantia real aos promitentes compradores, em face de seus relevantes dispêndios financeiros.

REFERÊNCIAS

APPOLINÁRIO, F. **Metodologia da Ciência: Filosofia e prática da pesquisa**. São Paulo: Cengage Learning, 2009.

CHALHUB, Melhim Namem. Trust: **Perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

MARTINS, Ricardo Lacaz. **Tributação da renda imobiliária**. Tese (Doutorado em Direito Econômico e Financeiro) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2133/tde-03092009-121252/>>. Acesso em: 18 fev. 2012.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 25 fev. 2012.

_____, **Instrução Normativa SRF nº 84, de 20 de dezembro de 1979**. Disponível em: <<http://www.ioonline.com.br/pages/core/coreHome.jsf>>. Acesso em: 25 de fev. 2012.

_____, **Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998**, Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9718.htm>. Acesso: em 07 mar. 2012.

_____, **Instrução Normativa SRF nº 25, de 25 de fevereiro de 1999**, Disponível em: < <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/ant2001/1999/in02599.htm>>. Acesso em: 26 mar. 2012a.

_____, **Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999**, Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm>. Acesso em: 05 mar. 2012b.

_____, **Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002**, Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10637.htm>. Acesso em 07 mar. 2012.

_____, **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em: 13 fev. 2012.

_____, **Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009**, Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12024.htm>. Acesso em: 13 fev. 2012a.

_____, **Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009**, Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/Ins/2009/in9342009.htm>>. Acesso em 13 fev. 2012b.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). **Orientação OCPC 01(R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, de 05 dezembro de 2008**. Disponível em: < <http://www.cpc.org.br/orientacaoIndex.php>>. Acesso em: 28 fev. 2012.

_____. **CPC 17 – Contratos de Construção, de 08 de maio de 2009**. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pronunciamentosIndex.php>>. Acesso em: 28 fev. 2012a.

_____. **Interpretação Técnica ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, de 04 de dezembro de 2009**. Disponível em: < <http://www.cpc.org.br/interpretacaoIndex.php>>. Acesso em: 28 fev. 2012b.

_____. **Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, de 03 de dezembro de 2010**. Disponível em: < <http://www.cpc.org.br/orientacaoIndex.php>>. Acesso em: 28 fev. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Seção F, Divisões 41..43, Construção**. Disponível em: < <http://www.cnae.ibge.gov.br/estrutura.asp>>. Acesso em: 02 mar. 2012.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. **Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação – Lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar**. Curitiba: Juruá, 2009.

SBORGIA, Rafaella Coselli. **Sociedade de propósito específico (SPE): um novo modelo organizacional no cenário jurídico brasileiro.** Disponível em: <<http://www.franca.unesp.br/revistaeletronica/direito2011/Rafaella.pdf>>. Acesso em: 15 fev. 2012.

MOURA, Denia de. **Análise dos fatores de convencimento do juízo brasileiro quanto à ocorrência de fraude contábil:** um estudo de caso múltiplo da Gallus, da Encol e do Banco Santos. MIM – Master in International Management. Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/4038>>. Acesso em: 15 fev. 2012.

RIBAS FILHO, Daniel Viegas; SEGRETI João Bosco; BRITO, Nelson Satio. **Um estudo sobre as vantagens da adoção do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias através das demonstrações contábeis de incorporadoras da região metropolitana de São Paulo.** Disponível em: <<http://www.congressousp.fipecafi.org/artigos42004/263.pdf>>. Acesso em: 15 fev. 2012.