

Patrimônio de afetação como instrumento na gestão de custos tributários no segmento de incorporação imobiliária: Um estudo comparativo de tributação sobre o lucro na cidade de Maringá

Hilton Leite de Brito (UEM) - britto445@hotmail.com

Keli Gislaine Almeida (PUC/PR) - keli@ayoshii.com.br

Claudineia Nunes Veloso (UEM) - claudineia_triplice@hotmail.com

Juliana MORAES DA SILVA (UEM) - jmscrc_14@hotmail.com

Resumo:

Em um país onde a carga tributária responde por uma parte significativa dos custos de determinada atividade e também reflete diretamente no gerenciamento de custos, faz-se necessário a presença de estudos que ajudem os gestores a desempenhar a tarefa gerencial dos custos tributários. Assim, o presente estudo tem como objetivo comparar as formas de tributação sobre o lucro e apresentar a sistemática de tributação do Patrimônio de Afetação como uma forma de redução de custo tributário aplicado uma de empresa de Incorporação Imobiliária na cidade de Maringá-PR. Para tanto foi realizado um estudo de caso em uma incorporadora de médio porte da cidade. Os cálculos foram efetuados com base nos relatórios gerenciais da empresa sobre os dados dos anos de 2012 e 2013, e em relação a sete empreendimentos. Foram calculados todos os valores a recolher de impostos, primeiramente, do regime do Lucro Real, seguido pelo Regime Especial Tributário do patrimônio de afetação e, posteriormente, realizou-se a comparação dos dois regimes propostos. Os resultados alcançados mostraram que o Regime Especial de Tributação se mostrou vantajoso para uma empresa de incorporação imobiliária do porte e município analisado

Palavras-chave: *Incorporação Imobiliária. Custos tributários. Patrimônio de Afetação.*

Área temática: *Custos aplicados ao setor privado e terceiro setor*

Patrimônio de afetação como instrumento na gestão de custos tributários no segmento de incorporação imobiliária: Um estudo comparativo de tributação sobre o lucro na cidade de Maringá

Resumo

Em um país onde a carga tributária responde por uma parte significativa dos custos de determinada atividade e também reflete diretamente no gerenciamento de custos, faz-se necessário a presença de estudos que ajudem os gestores a desempenhar a tarefa gerencial dos custos tributários. Assim, o presente estudo tem como objetivo comparar as formas de tributação sobre o lucro e apresentar a sistemática de tributação do Patrimônio de Afetação como uma forma de redução de custo tributário aplicado uma de empresa de Incorporação Imobiliária na cidade de Maringá-PR. Para tanto foi realizado um estudo de caso em uma incorporadora de médio porte da cidade. Os cálculos foram efetuados com base nos relatórios gerenciais da empresa sobre os dados dos anos de 2012 e 2013, e em relação a sete empreendimentos. Foram calculados todos os valores a recolher de impostos, primeiramente, do regime do Lucro Real, seguido pelo Regime Especial Tributário do patrimônio de afetação e, posteriormente, realizou-se a comparação dos dois regimes propostos. Os resultados alcançados mostraram que o Regime Especial de Tributação se mostrou vantajoso para uma empresa de incorporação imobiliária do porte e município analisado.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária. Custos tributários. Patrimônio de Afetação.

Área Temática: Custos aplicados ao setor privado e terceiro setor

1 Introdução

Impulsionado por fatores como o aumento do poder aquisitivo dos brasileiros, maior oferta de crédito tanto para os compradores quanto para os construtores, redução das taxas de juros do mercado financeiro, incentivos do governo que beneficiaram as empresas do ramo e os adquirentes de imóveis, o crescimento apresentado pelo mercado imobiliário nacional foi notório nos últimos anos. Tal crescimento, somado a fatos históricos desfavoráveis ajudaram a provocar mudanças na legislação que normatiza a atividade imobiliária brasileira no intuito de garantir que a função social de geração de moradia para garantir um direito fundamental dos cidadãos fosse cumprida. Uma das principais mudanças foi a criação do Patrimônio de Afetação, que surgiu com o objetivo de proteger os consumidores que adquirem imóveis ainda na planta de uma possível falência do incorporador. Para estimular as incorporadoras a adotarem o Patrimônio de Afetação, o governo criou um regime de tributação diferenciado, baseado no pagamento de um único tributo para cada incorporação afetada, com uma alíquota aparentemente vantajosa para as incorporadoras (NASCIMENTO, 2013; RIBAS FILHO; SEGRETI; BITO, 2004).

Fatores como esses colaboraram para formação de um cenário mais seguro para a atividade de incorporação imobiliária no Brasil, onde as empresas possuem facilidades para captação de recursos e assim expandir suas atividades refletindo também no aumento da concorrência no segmento. Diante do cenário atual é de fundamental importância que as empresas que atuem no segmento tenham bases estratégicas sólidas e posicionamento favorável no mercado para garantir a sobrevivência. Tal posicionamento pode ser alcançado através da consolidação e prática de um planejamento estratégico eficiente. Nesse sentido as práticas de gestão de custos, em seus diversos níveis como custos da qualidade, custos

interorganizacionais, custos intangíveis, custos ambientais, custos tributários, etc, são fundamentais para auxiliar a consolidação do planejamento estratégico das empresas. A gestão estratégica de custos tem por objetivo reduzir custos enquanto fortalece a posição estratégica da empresa (COOPER; SLAGMULDER, 2003; PORTER, 2004; SHANK, GOVINDARAJAN, 1997). Tais práticas de gestão também vem sendo alvo de estudos que buscam entender empiricamente como tal atividade é desempenhada nessa indústria em específico, como exemplo temos o estudo que Almeida, Machado, Panhoca (2012) onde os autores investigaram 52 empresas de construção civil no estado do Paraná e buscaram identificar as práticas de gestão de custos no suporte à estratégia empresarial. Os resultados sugeriram a igualdade entre as práticas de gestão de custos em um determinado grupo e maior uso da gestão de custos entre empresas que utilizaram a estratégia de *diferenciação* classificada por Porter (2004).

Mais especificamente sobre os custos tributários, em um país onde a carga tributária responde por uma parte significativa dos custos de uma atividade e que influencia diretamente o gerenciamento de custos, faz-se necessário a presença de estudos que ajudem os gestores a desempenhar a tarefa de gerenciamento de tais custos. Acompanhando o desenvolvimento das organizações, da economia e das tendências sociais, a produção acadêmica exerce um papel importante nesse contexto, onde, apoiada em bases teóricas e em diversos estudos empíricos tem por objetivo, dentre outros, atuar como fonte para a disseminação do conhecimento. No entanto, no que diz respeito aos aspectos tributários para empresas que atuam no segmento de incorporação imobiliária, poucas pesquisas buscam analisar a vantagem financeira dos modos de tributação sobre o lucro. Em 2004, Ribas Filho, Segreti e Bitto, realizaram um estudo com as incorporadoras da cidade de São Paulo, com o objetivo de comparar a vantagem da tributação pelo Regime Especial do Patrimônio de Afetação em relação ao regime do Lucro Real. Apesar dos resultados sugerirem vantagens tributárias em alguns casos, a literatura ainda não fornece indícios suficientes de que a tributação especial é sempre melhor para o incorporador, e faltam pesquisas mais aprofundadas sobre o assunto.

Assim, apoiado pela justificativa de contribuir nos estudos sobre o tema, o desenvolvimento da presente pesquisa segue orientada pela seguinte questão: Em se tratando de tributação sobre o lucro, qual forma de tributação é a menos onerosa para a atividade de incorporação imobiliária?

No intuito de responder a questão de pesquisa, o objetivo do estudo é comparar as formas de tributação sobre o lucro e apresentar a sistemática de tributação do Patrimônio de Afetação como uma forma de redução de custo tributário aplicado uma de empresa de Incorporação Imobiliária na cidade de Maringá-PR.

Para atingir o objetivo proposto e estudo está estruturado em cinco seções, sendo a primeira essa de introdução. Na segunda seção é apresentado o referencial teórico que sustenta a pesquisa; na terceira seção são apresentados os procedimentos metodológicos; na quarta seção a apresentação dos resultados da pesquisa; e na quinta seção evidenciam-se as considerações finais do estudo. Ao final são apresentadas as referências

2 Referencial Teórico

2.1 Incorporação Imobiliária

A Lei 4.591 de 1964 define Incorporação Imobiliária como “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

Tal atividade é considerada um negócio jurídico, onde dois agentes específicos, o incorporador e os adquirentes, dividem a copropriedade dos bens envolvidos, com o objetivo de, a partir da edificação de determinados bens imóveis, propiciar moradia aos adquirentes e possibilitar a exploração econômica por parte do incorporador.

O incorporador obtém o direito de construir sobre um ou mais terrenos unidades habitacionais, alienando-as a terceiros, antes mesmo da conclusão das obras. Segundo a Lei de Incorporação Imobiliária, somente poderá ser incorporador: o proprietário do terreno; o promitente comprador; o cessionário deste ou promitente cessionário com título de propriedade do terreno; o construtor ou o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste (NASCIMENTO, 2013).

No que tange à função social e econômica do ramo, é inegável a contribuição de tal atividade para a geração de empregos e moradia, segundo Melhim, Namem Chalhub (2000, p. 39),

A incorporação imobiliária é atividade empresarial de extraordinário alcance social e econômico, seja porque tem por finalidade atender uma necessidade humana essencial, seja porque encerra uma atividade econômica de grande repercussão em razão dos volumes dos recursos que mobiliza e também de sua especial força geradora de trabalho na mais larga escala, empregando profissionais das mais variadas categorias e alavancando a demanda de inúmeras espécies de indústria.

Diante da importância da atividade, a própria Lei 4.591/64 e o Código do Consumidor, criaram alguns dispositivos com o intuito de proteger os direitos dos adquirentes de imóveis, esses dispositivos destacam os deveres do incorporador no que diz respeito aos procedimentos legais e operacionais envolvidos em tal ramo.

Ainda que a lei assegure ao adquirente o direito de receber os imóveis comprados, muitas vezes, ainda na planta, fatos históricos comprovaram que tais proteções não foram suficientes para garantir que os empreendimentos fossem de fato concluídos e entregues, nos termos dos contratos firmados entre incorporador e adquirente. Para compreensão de tais afirmativas, uma breve análise histórica se faz importante (NASCIMENTO, 2013).

2.2 Histórico

Em 1964, a Lei 4.591 foi criada com o intuito de resolver o caos imobiliário causado pela especulação neste setor de investimento, suprindo, por hora, a necessidade de um fundamento legal que regulamentasse os condomínios e incorporações.

Com o passar do tempo, algumas alterações na referida Lei se tornaram indispensáveis para que os objetivos iniciais ainda pudessem ser alcançados. Novas perspectivas e novos problemas reclamaram adaptações na mesma, e um dos principais motivos dessas adaptações foi o caso Encol, ocorrido na década de 90 (NASCIMENTO, 2013).

Empresa incorporadora, líder de mercado, com atuação na maioria das capitais brasileiras e mais de 250 empreendimentos lançados no ano de 1994, foi alvo de escândalos envolvendo denúncias de fraudes e desvios de dinheiro por parte da diretoria. Os possíveis desvios acabaram levando a empresa à decretar falência em 1999, deixando mais de setecentas edificações inacabadas e aproximadamente quarenta e duas mil famílias atingidas pelo descaso, sem o imóvel que já haviam pago integralmente ou em grande parte. A partir daí, houve grande mobilização por parte do poder judiciário, no sentido de evitar que tais situações voltassem a acontecer (NASCIMENTO, 2013).

Algum tempo depois do caso Encol, o Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB) formulou um anteprojeto de Lei, caracterizando o acervo das incorporações imobiliárias como Patrimônio de Afetação, incomunicável em relação aos demais negócios da empresa incorporadora e responsável somente pelas dívidas da obra respectiva, criando um regime de vinculação de receitas, pelo qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício. O anteprojeto conferia poderes a uma Comissão de Representantes dos adquirentes para fiscalizar a incorporação e estabelecia que a falência da empresa incorporadora não atingiria os bens, direitos e obrigações da

incorporação afetada, autorizando a Comissão de Representantes a prosseguir a obra com recursos do seu próprio orçamento, livre dos efeitos da falência (RIBAS FILHO; SEGRETI; BITO, 2004).

Após alguns anos, o anteprojeto foi convertido na Medida Provisória 2.221/2001, retirando o caráter obrigatório do patrimônio de afetação. Mais tarde a Medida Provisória deu origem à parte da Lei 10.931/2004, trazendo algumas modificações importantes, de ordem jurídica, uma delas foi a criação do Regime Especial de Tributação, com o intuito de estimular a adoção do patrimônio de afetação por parte das incorporadoras.

2.3 Patrimônio de Afetação

O patrimônio de afetação foi incluído na Lei 4.591/1964 através da Lei 10.931/2004, estabelecendo que a submissão ao regime da afetação é de critério do incorporador e que tal submissão segrega os bens e direitos da incorporação imobiliária do patrimônio do incorporador, formando, assim, um patrimônio autônomo, destinado à execução da incorporação em questão e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes.

Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser utilizados para quitação das dívidas e obrigações da incorporação afetada, até o limite dos gastos necessários à conclusão da obra a que se destina.

No ramo imobiliário, a principal função do patrimônio de afetação é proteger os adquirentes, principalmente aqueles que realizaram a compra dos imóveis ainda na planta, de possíveis problemas, de ordem financeira, que o incorporador venha a enfrentar, assegurando que o imóvel adquirido será efetivamente construído e finalizado conforme compromisso firmado pela incorporadora (RIBAS FILHO; SEGRETI; BITO, 2004).

Segundo o art. 31-B da Lei 10.931/04, a constituição do patrimônio de afetação poderá ser realizada, em qualquer momento, desde a data do registro do memorial da incorporação até a data de averbação da conclusão da obra, mediante averbação de termo firmado pelo incorporador, no Registro de Imóveis.

A Comissão Representante dos adquirentes e a instituição financiadora da construção (no caso em que haja financiamento para as obras) poderão nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação, não sendo responsabilizados, em nenhum momento, pelo prazo de entrega, qualidade da obra ou qualquer outra obrigação do incorporador ou do construtor.

Cabe ao Incorporador:

- a) Promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação;
- b) Segregar os bens e direitos, objeto de cada incorporação;
- c) Ser responsável pela captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na Lei;
- d) Entregar, no mínimo a cada três meses, à Comissão de Representantes, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com os prazos e com os recursos financeiros recebidos no período;
- e) Manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;
- f) Entregar à Comissão de Representantes balancetes trimestrais, relativos a cada patrimônio de afetação;
- g) Assegurar aos responsáveis pela fiscalização o livre acesso à obra e a quaisquer documentos relativos ao patrimônio de afetação; e
- h) Manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

A falência ou insolvência civil do incorporado não causará nenhuma consequência ao patrimônio de afetação constituído, todos os bens afetados não integrarão a massa concursal.

A extinção do patrimônio de afetação se dará pela averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos adquirentes, e se houver obrigações a serem quitadas pelo incorporador junto à instituição financiadora do empreendimento, somente com a quitação das mesmas; em razão de denúncia da incorporação, com restituição dos valores pagos pelos adquirentes; e liquidação determinada pela Assembleia Geral.

2.3.1 Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

O Regime Especial de Tributação (RET) foi instituído pelo Art. 1º, da Lei 10.931/04, em caráter opcional e irrevogável, enquanto perdurarem os direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis. O RET prevê uma tributação única para cada incorporação afetada, e foi criado com o objetivo de simplificar os cálculos dos tributos devidos pelo incorporador e propiciar uma tributação menos onerosa para as empresas que optarem pelo sistema mais seguro para o consumidor. É como uma forma de estimular as incorporadoras a optarem pela adoção do patrimônio de afetação.

A opção pelo RET ocorrerá por meio da entrega do termo de opção pelo regime especial de tributação na Receita Federal e afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária.

Inicialmente, para cada incorporação afetada, a incorporadora estava sujeita ao pagamento de um único DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais), correspondente a 7% da receita mensal recebida, posteriormente a mesma alíquota foi alterada para 6% e, a partir de julho de 2013 com a Lei 12.844 passou a ser de 4%, percentual desmembrado no Art. 8º da Lei 10.931/04,

- I - 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento) como Cofins;
- II - 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;
- III - 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) como IRPJ; e
- IV - 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) como CSLL.

A base de cálculo do RET é determinada pelo total das receitas auferidas pela incorporadora na venda de unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

O pagamento unificado dos impostos e contribuições deverá ocorrer até o vigésimo dia do mês subsequente aquele em que houver sido auferida a receita, por meio de um DARF, utilizando o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Diante da proposta de Lei 10.931/14, a respeito do patrimônio de afetação e o regime especial de tributação, a adoção de tal regime mostra-se vantajoso para as empresas incorporadoras de imóveis, uma vez que, aparentemente, temos uma diminuição na carga tributária e uma simplificação na apuração dos tributos. Porém, tal vantagem não constitui verdade inquestionável, levando em consideração a complexidade da apuração dos impostos, e as possibilidades de redução dos mesmos através de outros regimes tributários.

2.4 Lucro Real

Além da opção pelo patrimônio de afetação, as incorporadoras ainda podem continuar calculando seus impostos com base no Lucro Real ou Presumido.

Uma vez que o lucro presumido pressupõe a mesma base de cálculo utilizada pelo RET, e que suas alíquotas são superiores ao mesmo, a vantagem do RET é inquestionável,

logo, para o presente estudo, optou-se por analisar somente o regime do Lucro Real em comparação com o cálculo unificado dos impostos.

Segundo a Legislação do Imposto de Renda, Art. 227,

As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas.

Ou seja, diferente da maioria dos ramos, onde os impostos são calculados com base no regime de competência, para as atividades imobiliárias, o regime utilizado deve ser o de caixa.

Outro ponto relevante a se considerar para o cálculo dos impostos no lucro real é a apropriação dos custos, no caso da incorporação imobiliária, onde a grande maioria das vendas ocorre antes do término da construção, alguns aspectos da legislação se diferenciam de outras atividades. Ainda segundo a Legislação do Imposto de Renda, Art. 412,

Se a venda for contratada antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, além dos custos pagos, incorridos ou contratados, os orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos a que estiver contratualmente obrigado a realizar.

Para as vendas à prazo, ainda é possível reconhecer o lucro bruto, para efeito de determinação do lucro real, nas contas de resultado de cada período de apuração, proporcionalmente à receita da venda recebida, respeitando as determinações legais.

Seguindo essas normas, as empresas do ramo de atividade de incorporação imobiliária, que optarem pelo regime do Lucro Real, devem apurar os valores a serem pagos de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, através dos ajustes do Lucro Contábil pelas adições e exclusões permitidas por lei e aplicando-se as alíquotas vigentes.

Além do imposto de renda e da contribuição social, para efeito de comparação com o RET, é preciso considerar ainda mais dois impostos, o PIS (Programa de Integração Social) e a COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social).

Como regra geral, as empresas que optam pela tributação pelo Lucro Real estão sujeitas à sistemática não cumulativa, ou seja, os débitos calculados poderão ser compensados com os créditos provenientes de aquisições de bens e serviços listados no Art. 3º das Leis 10.637/2002 e 10.833/2003. A base de cálculo é o total da receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica. Lembrando que, de acordo com o Decreto 5.442/2005, estão reduzidas à zero as alíquotas de PIS e COFINS incidentes sobre as receitas financeiras, a partir de agosto de 2004. O reconhecimento das receitas de venda das unidades imobiliárias segue o mesmo regime previsto na legislação do imposto de renda.

3 Metodologia

A presente pesquisa é classificada como descritiva quanto aos objetivos, que, de acordo com Gil (2002, p.42) “têm como objetivo primordial a descrição de características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis”. Andrade (apud BEUREN et al. 2006) ainda destaca, que a pesquisa descritiva preocupa-se em observar os fatos, registrá-los, analisá-los, classificá-los e interpretá-los, e o pesquisador não interfere neles.

Em relação aos procedimentos de coleta se caracteriza como um estudo de caso, que é utilizado para compreender processos na complexidade social nas quais estes se manifestam, seja em situações problemáticas, para análise dos obstáculos, seja em situações bem-sucedidas, para avaliação de modelos exemplares. A metodologia pressupõe, em alguns casos,

a existência de uma teoria prévia, que será testada no decorrer da investigação (YIN, 2001, p. 49).

Segundo as fontes de informação o presente estudo se classifica como documental, já que utiliza documentos como fonte de dados, informações e evidências.

A pesquisa se deu em uma empresa do ramo de Engenharia e Incorporação Imobiliária de médio porte, da cidade de Maringá-PR. Os dados foram obtidos com base nos relatórios gerenciais da empresa e são referentes ao ano de 2012 e 2013, anos esses em que a incorporadora avaliada possuía sete empreendimentos em andamento. A interpretação dos resultados ocorreu com base na avaliação das receitas, custos e despesas em relação ao aspecto tributário, e nos cálculos dos tributos realizados nos dois regimes de tributação propostos descritos no tópico 4 do estudo.

Foram incluídos na pesquisa todos os dados dos demonstrativos financeiros referentes aos empreendimentos: Empreendimento 1, com início em agosto de 2010; Empreendimento 2, com início em julho de 2011; Empreendimento 3, iniciado em outubro de 2011; Empreendimento 4, iniciado em setembro de 2012; Empreendimento 5, iniciado em dezembro de 2012; Empreendimento 6, iniciado em dezembro de 2012 e Empreendimento 7, iniciado em agosto de 2013. Com exceção do Empreendimento 1, todos ainda estavam em andamento no final de 2013 e foram construídos no município de Maringá-PR.

4 Apresentação dos resultados

Nesta seção, serão apresentados os dados que foram coletados na empresa avaliada, através dos cálculos dos tributos a serem recolhidos nos regimes do Lucro Real e do Patrimônio de Afetação.

As planilhas foram divididas por ano e empreendimento e, inicialmente, serão demonstrados os cálculos do Lucro Real. A Tabela 1, traz os valores de PIS e COFINS não cumulativos a serem pagos no ano de 2012, ano este em que a empresa avaliada possuía seis empreendimentos.

Tabela 1 - Cálculo do PIS e COFINS não cumulativos 2012

	Emp. 1	Emp. 2	Emp. 3	Emp. 4	Emp. 5	Emp. 6
DÉBITOS						
Receita Operacional Bruta	2.966.633	5.892.063	6.865.729	2.540.656	674.114	5.619.361
(-) Deduções da Receita	-	(779.583)	(385.374)	(11.800)	-	-
Outras Receitas	28.300	-	-	-	-	-
BC DOS DÉBITOS	2.994.933	5.112.480	6.480.355	2.528.856	674.114	5.619.361
PIS 1,65%	49.416	84.356	106.926	41.726	11.123	92.719
COFINS 7,6%	227.615	388.549	492.507	192.193	51.233	427.071
CRÉDITOS						
BC DOS CRÉDITOS	939.039	1.397.484	2.044.814	1.045.844	166.148	454.283
PIS 1,65%	15.494	23.058	33.739	17.256	2.741	7.496
COFINS 7,6%	71.367	106.209	155.406	79.484	12.627	34.526
TOTAL A PAGAR						
PIS	33.922	61.297	73.186	24.470	8.381	85.224
COFINS	156.248	282.340	337.101	112.709	38.605	392.546
% da Receita Líquida	6,35%	6,72%	6,33%	5,42%	6,97%	8,50%

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

Os cálculos foram realizados com base na Legislação do PIS e COFINS. A base de cálculo dos débitos foi a receita e recebida, e os créditos foram determinados com base no percentual dos custos recuperáveis em relação ao total dos custos incorridos no ano, na proporção da receita recebida, utilizando a sistemática do custo orçado.

Neste ano, podemos perceber que o Empreendimento 6 teve carga tributária superior aos demais, 8,5% da receita líquida, isso pode ser explicado pelo fato do empreendimento estar em fase inicial de construção, onde os custos recuperáveis costumam ser menores, logo, o valor dos créditos acaba sendo substancialmente inferior ao dos débitos.

Para o ano de 2013, 7 empreendimentos estavam em andamento, os cálculos foram demonstrados na Tabela 2.

Tabela 2 - Cálculo do PIS e COFINS não cumulativos 2013

	Emp. 1	Emp. 2	Emp. 3	Emp. 4	Emp. 5	Emp. 6	Emp. 7
DÉBITOS							
Receita Operacional Bruta	23.372.548	8.639.167	9.360.060	9.034.706	3.938.637	12.248.998	3.850.517
(-) Deduções da Receita	(172.357)	(556.281)	(1.024.068)	(364.663)	(215.947)	(490.622)	(39.900)
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-
BC DOS DÉBITOS	23.200.191	8.082.887	8.335.992	8.670.043	3.722.691	11.758.376	3.810.617
PIS 1,65%	382.803	133.368	137.544	143.056	61.424	194.013	62.875
COFINS 7,6%	1.763.215	614.299	633.535	658.923	282.924	893.637	289.607
CRÉDITOS							
BC DOS CRÉDITOS	6.023.426	3.013.757	2.496.621	2.455.108	1.294.686	1.566.243	679.574
PIS 1,65%	99.387	49.727	41.194	40.509	21.362	25.843	11.213
COFINS 7,6%	457.780	229.046	189.743	186.588	98.396	119.034	51.648
TOTAL A PAGAR							
PIS	283.417	83.641	96.350	102.546	40.062	168.170	51.662
COFINS	1.305.434	385.254	443.792	472.335	184.528	774.602	237.959
% da Receita Líquida	6,85%	5,80%	6,48%	6,63%	6,03%	8,02%	7,60%

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

Em 2013 o empreendimento 6 continuou com maior carga tributária, 8,02% sobre a receita líquida, seguido pelo empreendimento 7, com 7,6%. Lembrando que o mesmo também estava em fase inicial.

Serão demonstrados agora aos cálculos do imposto de renda de pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido.

A tabela 3 traz os valores para o ano de 2012.

Tabela 3 - Cálculo do IRPJ e CSLL pelo Lucro Real 2012

	Emp 1	Emp 2	Emp 3	Emp 4	Emp 5	Emp 6
Receita Operacional Bruta	2.966.633	5.892.063	6.865.729	2.540.656	674.114	5.619.361
(-) Deduções da Receita	(190.170)	(1.123.220)	(795.661)	(148.979)	(46.987)	(477.770)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	2.776.463	4.768.843	6.070.067	2.391.677	627.128	5.141.591
(-) Custos Operacionais	(1.674.000)	(2.884.400)	(4.011.729)	(1.483.946)	(446.567)	(3.531.639)
LUCRO BRUTO	1.102.463	1.884.443	2.058.338	907.731	180.561	1.609.953
(-) Despesas Operacionais	(1.612.994)	(2.238.807)	(1.914.776)	(987.752)	(323.249)	(980.999)
RESULTADO ANTES DO IR E CSLL	(510.531)	(354.364)	143.562	(80.021)	(142.688)	628.954
Adições	13.923	31.805	25.161	23.494	1.805	20.813
Exclusões	1.594	5.761	5.613	1.365	362	3.020
LUCRO REAL	(498.202)	(328.320)	163.110	(57.892)	(141.246)	646.747
IRPJ 15%	-	-	24.467	-	-	97.012
Adicional IRPJ 10%	-	-	-	-	-	40.675
CSLL	-	-	14.680	-	-	58.207
% da Receita Líquida	0%	0%	0,64%	0%	0%	3,81%

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

A receita tributada, neste caso, continua sendo a recebida, e os custos apropriados na proporção dos recebimentos, com base no custo orçado. Observando os cálculos, é possível perceber que a maior parte dos empreendimentos, apresentou prejuízo fiscal, logo, não teriam nenhum valor a ser pago a título de IRPJ e CSLL. Somente os Empreendimentos 3 e 7 teriam valores a recolher. O Empreendimento 7, também para estes impostos está com carga tributária superior, 3,81% sobre a receita líquida. Lembrando que o cálculo por empreendimento se trata de uma medida gerencial, não representando realmente o valor devido, que será sempre determinado pelo consolidado.

A seguir, os cálculos para o ano de 2013.

Tabela 4 - Cálculo do IRPJ e CSLL pelo Lucro Real 2013

	Emp 1	Emp 2	Emp 3	Emp 4	Emp 5	Emp 6	Emp 7
Receita Operacional Bruta	23.372.548	8.639.167	9.360.060	9.034.706	3.938.637	12.248.998	3.850.517
(-) Deduções da Receita	(1.761.207)	(1.025.175)	(1.564.210)	(939.545)	(440.537)	(1.433.395)	(329.522)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	21.611.341	7.613.992	7.795.850	8.095.162	3.498.100	10.815.604	3.520.996
(-) Custos Operacionais	(14.284.604)	(5.783.693)	(4.449.454)	(4.847.527)	(2.327.333)	(6.768.739)	(2.290.353)
LUCRO BRUTO	7.326.736	1.830.299	3.346.396	3.247.634	1.170.767	4.046.865	1.230.642
(-) Despesas Operacionais	(1.265.007)	(2.714.509)	(2.583.493)	(2.922.924)	(2.197.251)	(3.607.269)	(1.631.493)
RESULTADO ANTES DO IR E CSLL	6.061.729	(884.210)	762.903	324.710	(1.026.484)	439.596	(400.850)
Adições	30.582	26.538	24.700	28.511	40.508	21.421	7.444
Exclusões	527	195	211	204	89	276	87
LUCRO REAL	6.091.784	(857.867)	787.392	353.018	(986.064)	460.740	(393.493)
IRPJ 15%	913.768	-	118.109	52.953	-	69.111	-
Adicional IRPJ 10%	585.178	-	54.739	11.302	-	22.074	-
CSLL	548.261	-	70.865	31.772	-	41.467	-
% da Receita Líquida	8,76%	0%	2,60%	1,06%	0%	1,08%	0%

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

Em 2013, o cenário se diferenciou do ano anterior. A maioria dos empreendimentos, foram lucrativos, e a maior representação deste lucro ocorreu no Empreendimento 1, que, por este motivo, pagaria mais impostos que os demais, 8,76% sobre a receita líquida. Por se tratar de impostos incidentes sobre o lucro, é importante considerar a margem de lucro desejada pela incorporadora no momento da opção tributária, quanto maior a margem, maior o valor dos impostos.

Após os cálculos por empreendimentos, foram realizados os cálculos do consolidado, incluindo também os valores de receitas e despesas da matriz, esses valores representam de fato o que deveria ser recolhido, caso a empresa optasse por esse regime.

A Tabela 5 traz os cálculos para o PIS e a COFINS.

Tabela 5 - Cálculo do PIS e COFINS Consolidados		
	2012	2013
DÉBITOS		
BC DOS DÉBITOS	23.424.401	87.201.189
PIS 1,65%	386.503	1.438.820
COFINS 7,6%	1.780.254	6.627.290
CRÉDITOS		
BC DOS CRÉDITOS	7.315.978	25.651.875
PIS 1,65%	120.714	423.256
COFINS 7,6%	556.014	1.949.543
TOTAL A PAGAR		
PIS	265.789	1.015.564
COFINS	1.224.240	4.677.748
% do Faturamento Bruto	6,36%	6,53%

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

E a Tabela 6, os valores de IRPJ e CSLL.

Tabela 6 - Cálculo do IRPJ e CSLL Consolidados		
	2012	2013
RESULTADO ANTES DO IR E CSLL	(302.110)	5.370.840
Adições	117.001	275.195
Exclusões	17.716	18.876
LUCRO REAL	(202.824)	5.627.159
IRPJ 15%	-	844.074
Adicional IRPJ 10%	-	538.716
CSLL	-	506.444
% da Receita Líquida	0%	2,33%

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

Em resumo, para o regime do Lucro Real, a carga tributária foi maior para o ano de 2013. Para o PIS e COFINS a variação foi pequena, apenas de 0,17%. Já para o IRPJ e CSLL a diferença foi considerável, de 2,33%, isso se deve ao fato de, no ano de 2012, apesar de alguns empreendimentos terem alcançado um lucro fiscal, no consolidado a empresa apresentou prejuízo, sendo assim, não houve valores a recolher de IRPJ e CSLL.

Para que se alcance o objetivo proposto, também foram realizados os cálculos do imposto unificado, sob o Regime Especial de Tributação. Da mesma forma que no Lucro real, foram divididos por ano e empreendimento, porém aqui, os valores calculados representam efetivamente o que será recolhido aos cofres públicos, uma vez que, para este regime, os impostos são recolhidos por cada incorporação afetada. Seguem valores na Tabela 7.

Tabela 7 - Cálculo do Regime Especial de Tributação (RET) do ano de 2012

	Emp. 1	Emp. 2	Emp. 3	Emp. 4	Emp. 5	Emp. 6	TOTAL
Receita de Incorporação	2.965.147	5.889.278	6.861.345	2.540.656	674.114	5.619.361	24.549.901
(-) Vendas Canceladas	-	(779.583)	(384.132)	(11.800)	-	-	(1.175.515)
Outras Receitas	1.486	2.785	4.383	-	-	-	8.654
BASE DE CÁLCULO	2.966.633	5.112.480	6.481.597	2.528.856	674.114	5.619.361	23.383.041
PIS - 0,56%	16.613	28.630	36.297	14.162	3.775	31.468	130.945
COFINS - 2,57%	76.242	131.391	166.577	64.992	17.325	144.418	600.944
CSLL - 0,98%	29.073	50.102	63.520	24.783	6.606	55.070	229.154
IRPJ - 1,89%	56.069	96.626	122.502	47.795	12.741	106.206	441.939
RET 6%	177.998	306.749	388.896	151.731	40.447	337.162	1.402.982

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

Nota: Alíquota de 6% até Dezembro de 2012.

Em 2012, a incorporadora em questão, se optasse pelo RET, teria uma carga tributária idêntica para cada um dos empreendimentos, e totalizaria um valor de R\$ 1.402.982,00 pagos em impostos. É importante ressaltar aqui, a simplicidade dos cálculos para este regime, principalmente quando comparado com o Lucro Real.

Os mesmos cálculos foram realizados para o ano de 2013, e estão demonstrados na Tabela 8.

Tabela 8 - Cálculo do Regime Especial de Tributação (RET) do ano de 2013

	Emp. 1	Emp. 2	Emp. 3	Emp. 4	Emp. 5	Emp. 6	Emp. 7	TOTAL
Receita de Incorporação	23.372.548	8.639.167	9.360.060	9.034.706	3.937.261	12.248.998	3.850.517	70.443.258
(-) Vendas Canceladas	(172.357)	(556.281)	(1.023.308)	(364.663)	(215.947)	(490.622)	(39.900)	(2.863.077)
Outras Receitas	-	-	-	-	1.376	-	-	1.376
BASE DE CÁLCULO	23.200.191	8.082.887	8.336.752	8.670.043	3.722.691	11.758.376	3.810.617	67.581.557
PIS - 0,37%	85.841	29.907	30.846	32.079	13.774	43.506	14.099	250.052
COFINS - 1,71%	396.723	138.217	142.558	148.258	63.658	201.068	65.162	1.155.645
CSLL - 0,66%	153.121	53.347	55.023	57.222	24.570	77.605	25.150	446.038
IRPJ - 1,26%	292.322	101.844	105.043	109.243	46.906	148.156	48.014	851.528
RET 4%*	928.008	323.315	333.470	346.802	148.908	470.335	152.425	2.703.262

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

Alíquota de 4% à partir de Janeiro de 2013.

Para o ano de 2013, a alíquota do RET baixou de 6% para 4%, esta redução se mostrou extremamente vantajosa para todas as empresas que optaram pela adoção do patrimônio de afetação.

Depois de todos os cálculos realizados, seguem resumos dos regimes de tributação analisados.

A Tabela 9 a seguir apresenta um comparativo entre o Lucro Real e o Regime Especial de Tributação

Tabela 9 - Comparativo entre Lucro Real e Regime Especial de Tributação (RET)

	2012	2013
Lucro Real		
PIS	265.788,99	1.015.563,68
COFINS	1.224.240,18	4.677.747,84
IRPJ	-	1.382.790,00
CSLL	-	506.444
1- Total Lucro Real	1.490.029,17	7.582.545,81
2 - Total Regime Especial de Tributação	1.402.982,00	2.703.262,00
Diferença (2 - 1)	(87.047,17)	(4.879.283,81)
Economia %	5,84%	64,35%

Fonte: Dados da Pesquisa, 2014.

E, finalmente, após todos os cálculos, o RET se mostrou vantajoso em ambos os anos. Em 2012, essa vantagem representou 5,84% de economia em relação a tributação pelo Lucro Real. Já em 2013 a diferença foi aumentada em quase 60%. Isso pode ser explicado, primeiro pelo prejuízo fiscal de 2012, que diminuiu a carga tributária deste ano e, segundo, pela redução da alíquota do RET de 6 para 4%, de 2012 para 2013.

5 Considerações Finais

Diante do exposto, é possível identificar como formas tributárias para a incorporação imobiliária os regimes do Lucro Presumido, Lucro Real e Regime Especial Tributário do patrimônio de afetação.

E, de acordo com os dados analisados, é possível concluir que, para a empresa analisada, o Regime Especial Tributário do patrimônio de afetação é o mais vantajoso financeiramente.

Porém, por se tratar de um estudo de caso, não se pode tomar como regra para todos os negócios envolvendo a incorporação imobiliária. O estudo somente fornece indícios da vantagem do RET, no entanto, é preciso considerar as inúmeras variáveis que influenciam os cálculos dos impostos, tanto as questões internas (margem de lucro, forma de apropriação dos custos e reconhecimento da receita, controles internos etc.), quanto os fatores externos (preços dos materiais, mão de obra e terrenos, situação do mercado imobiliário, taxas de juros sobre financiamentos, etc.). Sendo assim, o indicado seria realizar um planejamento tributário para cada empreendimento previsto, analisando as particularidades de cada um.

Por fim, sugere-se a realização de mais estudos sobre o tema, sobretudo em diferentes regiões do país, com o objetivo de fornecer bases mais concretas para a adoção do patrimônio de afetação na incorporação imobiliária. Outra sugestão conveniente é que sejam realizados novos estudos para identificar se é possível a utilização do patrimônio de afetação como fator de diferenciação no atendimento a clientes tomando esse diferencial como parte integrante do planejamento estratégico.

Referências

ALMEIDA, L. B.; MACHADO, E. A.; PANHOCA, L. Práticas de Gestão de Custos e Perspectivas Estratégicas: um estudo na indústria da construção do Estado do Paraná. **Revista Brasileira de Gestão de Negócios**, v. 14, n. 44, p. 353-368, 2012.

BEUREN, I.M; et al. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. **Diário Oficial**. Brasília, 1964.

Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 15 jun. 2014.

BRASIL. Regulamento do Imposto de Renda - RIR 99. **Decreto nº 3.000, de 26 de Março de 1999**. Brasília, 1999. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3000.htm>. Acesso em: 17 jun. 2014.

BRASIL. Lei nº 10.637, de 30 de Dezembro de 2002. **Diário Oficial**. Brasília, 2002.

Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110637.htm>. Acesso em: 18 jun. 2014.

BRASIL. Lei nº 10.833, de 29 de Dezembro de 2003. **Diário Oficial**. Brasília, 2003.

Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/110.833.htm>. Acesso em: 18 jun. 2014.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004. **Diário Oficial**. Brasília, 2004. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20042006/2004/Lei/L10.931.htm> . Acesso em: 16 jun. 2014.

BRASIL. Decreto nº 5.442, de 09 de Maio de 2005. **Diário Oficial**. Brasília, 2005.

Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/Decreto/D5442.htm>. Acesso em: 20 jun. 2014.

BRASIL. Lei nº 12.844, de 19 de Julho de 2013. **Diário Oficial**. Brasília, 2013. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2013/Lei/L12844.htm#art16>. Acesso em: 16 jun. 2014.

CHALHUB, M. N. **Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos**. 1ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

COOPER, R. SLAGMULDER, R. **Interorganizational costing, part 2. Cost Management; ABI/INFORM Global**. Pg. 12 – 24. Nov. Dez. 2003

COOPER, R.; SLAGMULDER, R. **Strategic cost management: expanding scope and boundaries**. Journal of Cost Management, v. 17, n. 1, p. 23-30, 2003.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

NASCIMENTO, J.F. **Incorporação Imobiliária: Instrumento de efetividade do direito a moradia**. Revista Científica A Barriguda. Campina Grande – PB. v. 3, n. 2, ano 3 – 2013.

Disponível em:

<<http://www.ojs.abarriguda.org.br/index.php/revistaabarrigudaarepb/article/view/134/pdf>>

PORTER, M. E. **Estratégica competitiva**. Rio de Janeiro: Campus, 2004.

SHANK, J. K.; GOVINDARAJAN, V. **A revolução dos custos**. 6. Ed. Rio de Janeiro: Campus, 1997.

RIBAS FILHO, D. V; SEGRETI, J. B; BITO, N. S. Um Estudo sobre as Vantagens da Adoção do Patrimônio de Afetação das Incorporações Imobiliárias através das Demonstrações Contábeis de Incorporadoras da Região Metropolitana de São Paulo. In: Congresso USP de Controladoria e Contabilidade, 4, 2004, São Paulo. **Anais**. Disponível em: <www.congressosp. fipecafi.org/web/artigos42004/263.pdf>. Acesso em: 18 jun. 2014.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso, planejamento e métodos**. 2. Ed São Paulo: Bookman, 2001.