

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

TAX PLANNING UNDER THE FOCUS OF THE PROPERTY AFFECTION LAW

Recebido em **18.8.2020**
Aprovado em **9.3.2021**

Murillo José Torelli Pinto

Graduado em Ciências Contábeis pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

*Mestre em Controladoria pela Faculdade de Economia, Administração
e Contabilidade da Universidade de São Paulo.*

Doutorando em Controladoria e Finanças Empresariais pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Professor no curso de Ciências Contábeis na Universidade Presbiteriana Mackenzie.

E-mail: murillo.torelli@mackenzie.br

Adriana Martins Magno Luiz

Graduada em Ciências Contábeis pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

*Bacharel em Letras pela Faculdade de Filosofia, Letras
e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.*

E-mail: amartins29@gmail.com

Isabela Cavalcante Honda

Graduada em Ciências Contábeis pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

E-mail: isa.bela_cm@hotmail.com

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**Roberta Rayne Stefani Faria***Graduada em Ciências Contábeis pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.*E-mail: robertarayne1@gmail.com**RESUMO**

O presente trabalho tem como principal objetivo apresentar e analisar as implicações geradas pela adoção do Patrimônio de Afetação por uma incorporadora imobiliária, buscando demonstrar como esse tipo de regime pode ser adotado como uma ferramenta eficaz de planejamento tributário. Por meio de cálculos, análises e comparações com os regimes de Lucro Real e Lucro Presumido, o trabalho aponta qual é a melhor opção de tributação para essa incorporadora, levando em conta as particularidades da atividade imobiliária e suas leis fiscais. O trabalho caracteriza-se, portanto, como uma pesquisa exploratória descritiva. A amostra foi composta por uma incorporadora de grande porte, de origem canadense, que atua no ramo de incorporação imobiliária no Brasil desde 1978. Os resultados encontrados mostraram que, para essa incorporadora, a adoção do Regime Especial de Tributação (RET) apresentou-se vantajosa em comparação aos outros regimes, afirmando, portanto, a importância do planejamento tributário. Além das vantagens do aspecto tributário, a empresa analisada considera o regime de afetação um incentivo aos seus negócios, pois a adoção do Patrimônio de Afetação aumenta a credibilidade da incorporação perante investidores e clientes. No entanto, os resultados devem ser analisados com cautela, por se tratar de um trabalho de caso realizado em uma única incorporadora e em um único período. Esta pesquisa visa a contribuir para que outras entidades, que atuam nesse mesmo ramo, possam obter informações essenciais acerca das leis e normas que regem esse tipo de planejamento tributário, sobretudo o reflexo desse planejamento no resultado da organização.

PALAVRAS-CHAVE

Tributos. Planejamento tributário. Incorporação imobiliária. Patrimônio de Afetação. Regime Especial de Tributação.

ABSTRACT

The present work has as main objective to present and analyze the implications generated by the adoption of the Property Assets by a real estate developer, seeking to demonstrate how this type of regime can

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

be adopted as an effective tax planning tool. Through calculations, analysis and comparisons with the Real Profit and Presumed Profit regimes, the work points out the best taxation option for this developer, taking into account the particularities of the real estate activity and its tax laws. The work is characterized, therefore, as an exploratory and descriptive research. The sample consisted of a large Canadian developer, which has been engaged in real estate development in Brazil since 1978. The results found showed that, for this developer, the adoption of the Special Taxation Regime (Regime Especial de Tributação [RET]) was presented advantageous compared to other regimes, thus affirming the importance of tax planning. In addition to the advantages of the tax aspect, the analyzed company considers the affectation regime as an incentive to its business, since the adoption of the Affectation Equity increases the credibility of the incorporation before investors and customers. However, the results must be analyzed with caution, as it is a case study carried out with a single developer and in a single period. This research aims to contribute so that other entities, that act in this same branch, can obtain essential information about the laws and rules that govern this type of tax planning, especially the reflection of this planning in the organization's results.

KEYWORDS

Taxes. Tax planning. Real estate development. Assets of Affection. Special Taxation Regime.

INTRODUÇÃO

A alta carga tributária no Brasil e sua complexa legislação são temas recorrentes em discussões e debates no meio político e econômico. Segundo Salati (2019), o peso dos tributos sobre o Produto Interno Bruto (PIB) chegou a 33,58% em 2018. A autora explica que o aumento ocorreu principalmente em relação aos tributos federais.

Logo, no âmbito dos negócios, torna-se um desafio contínuo para as empresas alcançar o resultado esperado, pois, para sobreviver ao mercado cada vez mais competitivo, a empresa busca sempre reduzir os custos, sobretudo os que se referem à carga tributária, que, por sua vez, representam grande parcela das obrigações de uma organização. Essa sobrecarga, em muitos casos, acaba inviabilizando a continuidade dos negócios.

Diante desse cenário e a fim de diminuir o impacto dos tributos sobre os seus lucros, as empresas brasileiras cada vez mais vêm adotando estratégias para potencializar seus resultados por meio do planejamento tributário, optando por alternativas lícitas que viabilizem a redução da carga tributária.

Um planejamento tributário eficaz faz-se essencial para empresas do setor imobiliário, pois é um ramo de atividade que contribui sobremaneira para a formação do PIB e o crescimento do país (Ehara et al., 2013; Milaré, 2018).

A crise do setor no fim da década de 1990, desencadeada pela falência da Encol S. A., trouxe mudanças significativas na legislação brasileira. A Encol foi uma das maiores empresas do país, atuante na construção civil, responsável pela construção de mais de 100 mil edifícios em todo o território nacional. Com mais de 30 anos atuando no mercado, a empresa teve falência decretada em 1999, deixando milhões de reais em dívidas e mais de 40 mil famílias arrasadas com unidades imobiliárias que não foram entregues.

Diante desse cenário foi sancionada a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que instituiu o regime do Patrimônio de Afetação, um mecanismo jurídico cujo objetivo é garantir os direitos dos futuros adquirentes de imóveis na planta, bem como estimular o mercado e seus investidores. Para as incorporadoras imobiliárias, o advento da referida lei também trouxe ao incorporador uma nova opção de tributação sobre suas receitas, o Regime Especial de Tributação (RET).

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

Dessa forma, o presente trabalho desenvolveu-se para responder à seguinte questão: é viável para a incorporadora optar pelo RET, considerando as implicações geradas pela adoção do Patrimônio de Afetação?

Logo, a pesquisa tem como objetivo geral verificar, empiricamente, qual é a melhor opção de regime tributário a ser adotado por uma incorporadora a fim de otimizar a carga tributária sobre o lucro.

Para tanto, os seguintes objetivos específicos foram considerados:

- apuração e análise dos tributos nos regimes de Lucro Real e Lucro Presumido;
- apuração e análise dos tributos no RET; e
- apresentação das implicações geradas pela adoção do RET e seus reflexos sobre a carga tributária e sobre a rotina da empresa.

Este trabalho se torna relevante ao mostrar a importância de um adequado planejamento tributário nesse setor em particular, além de elucidar as implicações da adoção do Patrimônio de Afetação e a opção pelo RET.

REFERENCIAL TEÓRICO

PRINCIPAIS TRIBUTOS FEDERAIS

IRPJ

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) foi instaurado pelo Código Tributário Nacional (CTN), Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, pois a Constituição Federal prevê que todo tipo de renda deve ser tributado (Fabretti, 2017). Conforme o art. 44 da Lei nº 5.172, a base de cálculo do IRPJ é o montante da renda ou proventos tributáveis. Segundo Pêgas (2017), o IRPJ tem alíquota básica de 15% mais um adicional de 10% sobre o lucro que ultrapassar R\$ 20 mil/mês.

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**CSLL**

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) foi instituída pela Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. A CSLL tem por finalidade o custeio da seguridade social (Fabretti, 2017). A alíquota padrão é de 9%, sendo aplicada alíquota maior de 15% para instituições financeiras, empresas equiparadas às instituições financeiras e seguradoras (Pêgas, 2017).

PIS/Cofins

Segundo Fabretti (2017), para financiar a seguridade social, a Constituição Federal estabeleceu contribuições sociais na forma dos artigos 195 e 239. A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) foi instituída pela Lei Complementar nº 70, de 30 de dezembro de 1991, e o Programa de Integração Social (PIS) foi criado pela Lei Complementar nº 7, de 7 de setembro de 1970.

A base de cálculo para essas contribuições, de acordo com a Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, é descrita da seguinte forma:

Art. 2º As contribuições para o PIS/Pasep e a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas de direito privado, serão calculadas com base no seu faturamento.

Art. 3º O faturamento a que se refere o artigo anterior corresponde à receita bruta da pessoa jurídica (Brasil, 1998).

Alguns valores são excluídos da base de cálculo, por exemplo, as vendas canceladas, os descontos incondicionais concedidos, Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e Substituição Tributária (ST) de ICMS, reversões de provisões operacionais e recuperações de créditos baixados, considerados como perda, o resultado positivo da avaliação de investimentos pelo valor do patrimônio líquido, lucros e dividendos computados como receita e receita decorrente da venda de bens do ativo permanente (Fabretti, 2017).

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

Para definir a alíquota, devem ser consideradas duas modalidades para a apuração: cumulativo e não cumulativo. Essas modalidades serão apresentadas nos itens Lucro Presumido e Lucro Real, respectivamente.

MODALIDADES DE APURAÇÃO DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO

Lucro Presumido

Na sistemática do Lucro Presumido, as empresas adotam como base de cálculo a receita bruta e multiplicam por um percentual de presunção, apurando um resultado tributável trimestralmente de IRPJ e CSLL (Pêgas, 2017).

A escolha pelo Lucro Presumido ocorre quando há o primeiro recolhimento de IRPJ pelo Documento de Arrecadação de Receitas Federais (Darf). Ao longo do ano, não se pode mais fazer retificações, portanto a empresa é obrigada a recolher IRPJ e CSLL nessa forma de tributação (Pêgas, 2017). Após a escolha, o contribuinte faz quatro recolhimentos, sendo esses trimestrais. O pagamento pode ser feito de duas formas:

O autor explica que, para presumir o valor da base de cálculo, o percentual aplicado depende da atividade que a empresa exerce.

Segundo a Instrução Normativa RFB nº 1700, de 14 de março 2017, arts. 33 e 34, aplica-se um percentual de presunção para IRPJ de 8% e CSLL de 12% quando a empresa desempenha atividades imobiliárias, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédios.

Quanto às receitas financeiras para empresas que exploram atividades imobiliárias, quando apuradas por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato, o percentual aplicado deve ser o mesmo citado no parágrafo acima, conforme art. 35 da Instrução Normativa nº 1700/2017.

O Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) pode ser deduzido no momento do pagamento do imposto definitivo (Pêgas, 2017).

Outros tributos que incidem nas empresas que optam pelo Lucro Presumido na sistemática cumulativa são o PIS e a Cofins. No caso desse regime tributário, a modalidade

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

adotada, segundo art. 10 da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, é a cumulativa. Sua base de cálculo é o faturamento – conforme a Lei nº 9.718/98 –, ou seja, a receita bruta. As alíquotas para esses tributos na modalidade cumulativa são de 0.65% para PIS e 3% para Cofins.

As empresas que optam pelo Lucro Presumido e apuram lucro no fim do exercício podem distribuí-lo sem tributação de imposto de renda, desde que o lucro obtido seja maior que a base presumida. Caso a empresa apure um prejuízo, esse não poderá ser compensado no lucro presumido. Entretanto, se a empresa optar por voltar ao Lucro Real no ano seguinte, poderá então fazer as compensações (Pêgas, 2017).

Lucro Real

O Lucro Real é uma sistemática de apuração do lucro contábil ajustado, apurando-se assim base de cálculo do IRPJ e da CSLL (Andrade, Lins & Borges, 2015).

São obrigadas a optar por esse regime tributário as pessoas jurídicas enquadradas nas situações estabelecidas pelo art. 14 da Lei nº 9.718/1998:

- cuja receita total no ano anterior tenha sido superior ao limite de R\$ 78.000.000,00;
- que sejam instituições financeiras ou empresas equiparadas;
- com lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;
- que usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do IRPJ, autorizadas pela legislação tributária;
- que tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, no decorrer do ano-calendário (na forma do art. 2º da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996);
- que explorem atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria de gestão de crédito;
- que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio.

De acordo com Pêgas (2017), para converter o resultado apurado na contabilidade em resultado fiscal, são necessários ajustes conhecidos como adições, exclusões e com-

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

pensações, realizados no Livro de Apuração do Lucro Real (Lalur) e no Livro de Apuração da Contribuição Social sobre Lucro líquido (Lacs), referente a despesas e receitas que a legislação do IRPJ estabelece que podem ou não ser consideradas em sua base de cálculo.

Segundo Fabretti (2017), as adições referem-se às despesas contabilizadas pela pessoa jurídica, sendo limitadas ou não admitidas por lei, como multas por infrações fiscais, por exemplo. Já as exclusões são valores que a lei permite subtrair do lucro líquido para efeito fiscal. A depreciação acelerada por incentivos fiscais e os dividendos obtidos de investimentos em ações de outras empresas avaliadas pelo custo de aquisição são exemplos para exclusão, a fim de obter o lucro real.

A opção trimestral, conforme Pêgas (2017), refere-se à tributação sobre o lucro realizada ao fim de cada período, com base no ano fiscal. A pessoa jurídica encerra os trimestres de forma individual, sendo devidos o IRPJ e a CSLL de forma definitiva, portanto a empresa deve efetuar quatro recolhimentos nesse período.

Quanto à forma de apuração anual, o autor explica que a obrigatoriedade do recolhimento se dá de forma mensal, por meio de bases estimadas. Embora a apuração definitiva da base de cálculo ocorra somente no fim desse período, a empresa é obrigada a recolher ao Fisco de forma antecipada o IRPJ e a CSLL. Andrade, Lins e Borges (2015) explicam que essa opção fica a critério da empresa conforme sua atividade operacional e planejamento tributário estabelecido.

Após a apuração do lucro real, deve-se observar a existência e a possibilidade de efetuar compensações que reduzam a base de cálculo. De acordo com a legislação vigente, a pessoa jurídica pode utilizar-se do valor do prejuízo fiscal de períodos anteriores para redução da base do IRPJ e da CSLL devida. Essa compensação se limita a 30% do lucro real apurado no exercício, limitado ao saldo do montante do prejuízo fiscal acumulado (Andrade, Lins e Borges, 2015).

Para apurações sob a tributação, a apuração não cumulativa de PIS e Cofins é para empresas optantes pelo Lucro Real. Rezende, Pereira e Alencar (2010) explicam que o regime de incidência não cumulativo implica a necessidade de informações adicionais, além das informações a respeito das receitas auferidas pela empresa, para fins de apuração da contribuição devida, pois a empresa tem o direito de creditar a si própria o mon-

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

tante da alíquota aplicada sobre compras de mercadorias ou insumos para a produção, além de algumas despesas como depreciação, aluguel e energia elétrica.

Ainda segundo Rezende, Pereira e Alencar (2010), no regime de incidência não cumulativa, as alíquotas são aplicadas à receita ajustada na mesma forma da base cumulativa, mas permite-se também que o contribuinte reduza o valor da contribuição devida no montante relativo à mesma alíquota aplicada aos valores de compras de bens para revenda, insumos utilizados na produção de produtos ou serviços. Conforme Pêgas (2017), a empresa tributada pelo lucro real é obrigada a utilizar o método não cumulativo, o PIS e a Cofins apurados por esse método utilizam a alíquota de 1,65% e 7,6%, respectivamente, sobre as receitas totais, podendo deduzir créditos permitidos expressamente em lei.

Segundo Fabretti (2017), o lucro real em regra geral é apurado por meio do regime de competência. Sousa (2015) complementa que a empresa que explora atividades imobiliárias pode efetuar suas apurações pelo regime de caixa e reconhecer a receita contabilmente pela aplicação do método *percentage of compliance* (POC) e efetuar os devidos ajustes no Lalur. Isso possibilita que a empresa mantenha sua contabilidade correta e apure o IRPJ e a CSLL em conformidade com a legislação tributária. De acordo com o art. 30 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995:

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, deverá considerar como receita bruta o montante efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas (Brasil, 1995).

INCORPORAÇÃO E SUAS ATIVIDADES

O setor imobiliário nos moldes atuais começou a se desenvolver a partir da Revolução Industrial com a expansão das grandes metrópoles em virtude do êxodo rural (Sieiro, 2017). O autor explica que nesse momento surgiu a ideia de um tipo de construção que

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

aproveitasse melhor o espaço urbano para comportar o crescente número de pessoas que chegavam às cidades em busca de melhores oportunidades.

Naquele período, a dinâmica do trabalho exigia que as residências fossem próximas às fábricas e, com o passar do tempo e o aumento da demanda, a verticalização tornou-se um caminho natural (Rios, 2017). Ainda segundo o autor, remete-se a esse tempo o termo incorporador para a atividade profissional que estava se desenvolvendo.

No âmbito jurídico, o termo incorporação significa a introdução ou a ligação de uma coisa ao corpo de outra, à qual passa a pertencer. Aplicado aos negócios imobiliários, o termo designa a junção do terreno ao imóvel, de modo que passam a ser um único corpo (Silva, 2016).

Segundo Pereira (2018), no Brasil, aqueles que exploravam a atividade imobiliária eram apelidados de incorporadores, mas foi somente em 1964, com o advento da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que o termo foi legalmente instituído. Contudo, até meados de 1960, o mercado imobiliário sofria muita especulação e os responsáveis atuavam em meio a inúmeras irregularidades. O autor explica que a incorporação imobiliária é uma forma especial de propriedade que, embora diferente do condomínio clássico, surgiu do apego a essa forma de construção, nos grandes centros urbanos do país.

Portanto, com o objetivo de regulamentar a atividade e preencher a lacuna que havia até então, foi criada a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre condomínios e incorporações imobiliárias. Em seu artigo 28, parágrafo único, 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” (Brasil, 1964). A lei também apresenta aspectos importantes do negócio, determinando sob quais condições a atividade deve ser exercida e quais são as responsabilidades dos agentes envolvidos.

Entre os diversos empreendimentos imobiliários, os mais comuns são os seguintes: condomínios residenciais de casas ou apartamentos; condomínios comerciais de lojas e salas; e centros comerciais e loteamentos, utilizados tanto para construção de condomínios residenciais quanto para construção de galpões industriais (Sousa, 2015).

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A figura central desses empreendimentos é o incorporador, que também possui definição específica na citada lei:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (Brasil, 1964).

O texto legal, portanto, não deixa dúvidas no tocante às responsabilidades do incorporador. Mesmo que contrate serviços de terceiros (sejam eles de engenharia, construção ou despachante), o incorporador será o responsável legal do empreendimento desde sua concepção até a sua venda (Sousa, 2015).

Como idealizador do negócio, o incorporador é o responsável pela captação dos recursos que irão garantir a realização da incorporação. Para tanto, efetua-se a venda antecipada de apartamentos de um edifício a construir, que, explica Chalhub (2017), é um traço característico dessa atividade. Sousa (2015) enfatiza que, atuando como um ente industrial, a incorporadora adquire insumos e vende a unidade imobiliária produzida, portanto sua receita operacional estará sempre subordinada a essa venda.

Ainda sobre o papel do incorporador, vale salientar que esse:

[...] pode exercer uma ou todas as funções relacionadas à atividade, como são os casos da atividade de construção e de corretagem, mas para que fique caracterizada sua função de incorporador basta que, antes da conclusão da construção, efetive a venda de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades imobiliárias que integrarão um conjunto dessas unidades, em edificação coletiva (Chalhub, 2017, p. 11).

Conforme visto acima, o incorporador pode atribuir a terceiros diversos serviços, inclusive os de construção, porém faz-se necessário esclarecer que, apesar de a atividade

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

de construção estar presente no negócio de incorporação, as duas atividades não se confundem, ou seja, não são equivalentes. A atividade de construção só estará ligada ao conceito de incorporação quando “estiver articulada com a alienação de frações ideais do terreno e acessões que a (*sic*) elas haverão de se vincular [...]” (Chalhub, 2017, p. 10).

Percebe-se, portanto, que a atividade de incorporação imobiliária possui características relativamente complexas, o que explica, de certo modo, as diversas mudanças ao longo dos anos, no tocante a leis e decretos, sobretudo no que diz respeito ao direito e garantia dos compradores (adquirentes) que, como visto anteriormente, pagavam antecipadamente pelo imóvel.

Porém, conforme afirmam Ehara et al. (2013), fatos históricos ocorridos no setor provaram que a existência de tais leis não foram garantias suficientes de que os compradores teriam suas moradias concluídas e entregues. Logo, foi necessária a criação de outros mecanismos jurídicos que protegessem o investimento desses compradores.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

No fim da década de 1990, o setor imobiliário brasileiro sofreu grande abalo econômico e social com a falência de uma das maiores construtoras e incorporadoras do país, a Encol S. A. A empresa, que atuava no mercado havia mais de três décadas, deixou um prejuízo de aproximadamente 850 milhões de reais com bancos, fornecedores e Fisco, 712 obras inacabadas em todo o país e cerca de 42 mil pessoas não receberam o imóvel que compraram (Ehara et al., 2013; Figueiredo, 2014; Xavier, 2011).

Diante desse cenário e da instabilidade gerada no mercado imobiliário desde então, foi preciso criar um mecanismo que, segundo Tutikian (2005), trouxesse mais segurança nas relações imobiliárias, uma vez que só a lei de incorporações imobiliárias não conseguia atender às exigências da sociedade e não dava segurança jurídica suficiente aos futuros adquirentes de imóveis na planta. Nesse contexto, explica a autora, estabeleceu-se a Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, que introduziu alterações na Lei nº 4.591/1964 e que, mais tarde, foi revogada pela Lei nº 10.931/2004, a qual instituiu o Patrimônio de Afetação para as incorporações imobiliárias.

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Conforme explica Silva (2016), o termo afetação diz respeito a um encargo que recai sobre um prédio ou bem e que garante a obrigação. Logo, o Patrimônio de Afetação é um instrumento que visa a trazer segurança aos compradores e garantir que casos como o da empresa Encol não ocorram mais.

Assim, define Almendanha (2014):

Pelo regime de afetação, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados ficam apartados do patrimônio do incorporador, constituindo o patrimônio de afetação, que se destina à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (Almendanha, 2014, p. 190).

A autora ressalta a importância de se compreender que a afetação não significa que o incorporador irá dispor do bem, tampouco que esse bem sairá do patrimônio da empresa. Trata-se de imobilizar o patrimônio até que se atinja o fim específico.

Entende-se, portanto, que a incorporação afetada estará protegida dos outros negócios da empresa incorporadora, caso essa sofra algum tipo de instabilidade econômico-financeira, ou seja, a insolvência do incorporador não atingiria o patrimônio afetado, pois cada empreendimento possui receitas próprias (Chalhub, 2017).

Chalhub (2017) ressalta também que a ideia de afetação adequa-se perfeitamente ao modelo de negócio das incorporações imobiliárias, tendo em vista que cada empreendimento possui identidade própria, portanto essa separação é uma característica natural da atividade, bem como o interesse social do qual esse mercado se reveste.

Outra importante característica do regime é a criação da Comissão de Representantes, composta por, no mínimo, três adquirentes de unidades autônomas do mesmo empreendimento, escolhidos por contrato ou por eleição em assembleia. Essa comissão, além de fiscalizar o andamento das obras, tem como função principal assumir a administração do empreendimento em caso de falência do incorporador (Chalhub, 2017; Tutikian, 2005).

Quanto à instituição do Patrimônio de Afetação, essa pode ser feita a qualquer momento e sobre qualquer empreendimento, mediante a averbação na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, explica Almendanha (2014).

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

Por outro lado, sua extinção, prevista no art. 31-E da Lei nº 10.931/2004 ocorre mediante:

[...] averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento [...] (Brasil, 2004).

Nota-se, portanto, a importância da criação desse mecanismo jurídico com vistas a garantir os direitos dos adquirentes de unidades imobiliárias em construção. No entanto, apesar de ser um instrumento de proteção à economia popular, a instituição do Patrimônio de Afetação é facultativa, o que é considerado uma falha na lei, na opinião de Almendanha (2014):

Afinal, se a intenção do legislador foi a de criar uma medida capaz de estancar e prevenir a ocorrência de casos desastrosos como o da incorporadora Encol, deveria ter estabelecido a obrigatoriedade da instituição do patrimônio de afetação (Almendanha, 2014, p. 202).

A propósito da não obrigatoriedade, arremata Xavier (2011):

Entende-se que tal medida contribuiu sobremaneira para a inexpressiva utilização do patrimônio de afetação [...]. No ano de 2011, período de intenso vigor da indústria da construção civil, apenas 20 patrimônios de afetação foram constituídos na cidade de Curitiba, sendo, portanto, uma figura subutilizada (Xavier, 2011, p. 143).

Mota, Ansil e Losso (2008) também desaprovam a não imposição do regime de Patrimônio de Afetação, uma vez que um dos objetivos desse instrumento é contribuir com o crescimento do mercado imobiliário no país e, conseqüentemente, trazer melhorias para a sociedade em geral.

Mudanças recentes na legislação acrescentaram alterações positivas à Lei nº 4.591/1964 e o incorporador conta agora com mais vantagens (principalmente com a

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

redução fiscal) ao instituir o Patrimônio de Afetação. É o caso da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conhecida popularmente como a Lei dos Distratos. O texto dispõe, entre outras regras, sobre o tratamento no caso de desistência da compra por parte do adquirente de unidade imobiliária, com destaque para a abordagem diferenciada quando se tratar de patrimônio submetido ao regime de afetação (Brasil, 2018).

Regime Especial de Tributação (RET)

O RET, criado pela Lei nº 10.931/2004, a mesma lei que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação, é uma opção de tributação utilizada por incorporadoras. Esse regime, que não apresenta obrigatoriedade, pode ser adotado apenas mediante afetação do patrimônio:

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

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

- I – entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e
- II – afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Brasil, 2004).

Ao optar por essa sistemática de apuração de tributos, o incorporador fica sujeito ao pagamento de 4% sobre a receita mensal (Sousa, 2015). Segundo o autor, “considera-se receita mensal o total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao regime especial de tributação” (Sousa, 2015, p. 137).

O recolhimento unificado envolve os seguintes tributos, conforme Tabela 1:

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

TABELA 1 – Alíquotas RET

Tributo	Alíquota
Cofins	1,71%
PIS/Pasep	0,37%
IRPJ	1,26%
CSLL	0,66%

Fonte: Brasil (2004).

Conforme mencionado na seção anterior, o patrimônio submetido à afetação é apartado dos demais bens do incorporador, ou seja, não há comunicação entre eles (Chalhub, 2017). Portanto, o patrimônio afetado só responde por obrigações vinculadas à respectiva incorporação. Ademais, faz-se importante ressaltar, segundo o autor, que o pagamento das obrigações tributárias é de responsabilidade do incorporador e não dos adquirentes, uma vez que ele é o beneficiário dos lucros ou sujeito passivo dos prejuízos que ocorrerem.

Vale destacar a obrigatoriedade, por parte da incorporadora, de manter uma estrutura contábil separada para cada empreendimento optante pelo RET (Brasil, 2004).

Segundo Sousa (2015), outras práticas concernentes ao RET são o código de arrecadação nº 4095 no Darf, o não parcelamento dos tributos e a impossibilidade de restituição ou compensação.

Sabe-se que ao concluir a incorporação extingue-se o Patrimônio de Afetação e as unidades remanescentes retornam ao patrimônio geral da empresa. Logo, quando adotado pelo incorporador, o RET é aplicável somente às receitas referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra. As receitas advindas de unidades vendidas após a conclusão da obra não são mais tributadas sob esse regime (Brasil, 2014; Chalhub, 2017).

Rotinas administrativas do RET

As rotinas administrativas necessárias advindas das exigências do Patrimônio de Afetação e do RET na empresa analisada começam com a decisão de afetar o patrimônio do projeto antes do lançamento. Um dos fatos que contribuem para que essa decisão seja tomada, além da carga tributária, é a exigência dos bancos para a aprovação de financia-

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

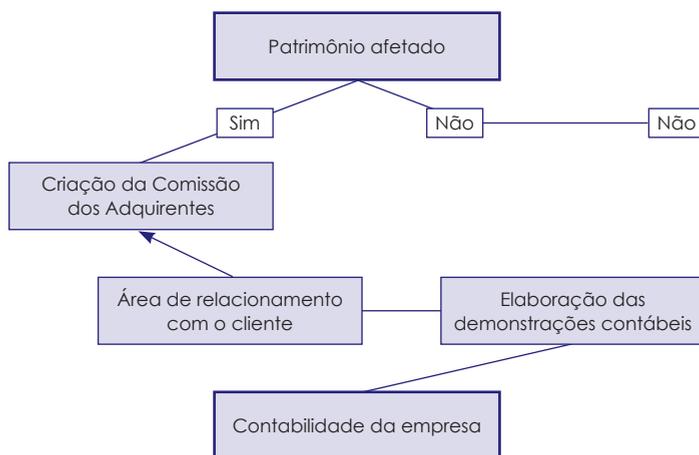
mentos, até mesmo para a disponibilização de redução de taxas. Por esses motivos, a empresa vê o Patrimônio de Afetação como incentivo aos seus negócios e tem como projeto instituir esse regime em todos os seus futuros empreendimentos.

Após essa decisão, deve-se constituir a Comissão formada pelos compradores, que pode ser feita por meio eletrônico ou físico. A forma escolhida depende do perfil dos compradores e quem opta por uma ou outra é a empresa. Os clientes interessados em compor a Comissão manifestam seu interesse e são selecionados pela área de relacionamento com cliente. Uma das atribuições dos comissionários é servir de fiscalizador do cumprimento das exigências do Patrimônio de Afetação.

A partir dessa constituição a área de contabilidade fica responsável por elaborar, de maneira simplificada, o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e o Fluxo de Caixa e encaminhá-los mensalmente à área de relacionamento, que, por sua vez, os repassa à comissão via *e-mail*. Essas demonstrações são feitas a partir dos centros de lucros atrelados ao empreendimento. Nesses centros, realizam-se todas as movimentações relacionadas ao empreendimento, configurando-se, portanto, como uma forma sistêmica de controle.

A figura abaixo representa o fluxograma das rotinas descritas.

FIGURA 1 – Fluxograma das rotinas no RET.



Fonte: Elaborada pelos autores.

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO

Em razão da complexidade do sistema tributário brasileiro e da elevada carga tributária no país, torna-se essencial, por parte das empresas, realizar um planejamento eficaz com vistas à redução do impacto desses tributos sobre o lucro da organização (Crepaldi, 2017; Fabretti, 2017; Oliveira et al., 2015). Na opinião de Crepaldi (2017), a empresa que estiver despreparada, ou seja, não possuir um bom planejamento estratégico como ferramenta de redução de custos, pode vir a extinguir-se.

A essa ferramenta que auxilia na tomada de decisões como forma de economia de impostos, dá-se o nome de planejamento tributário, que, para Fabretti (2017, p. 37), é “o trabalho feito preventivamente, ou seja, antes da realização do fato administrativo, pesquisando-se seus efeitos jurídicos e econômicos e as alternativas legais menos onerosas [...]”.

Oliveira et al. (2015) acrescentam que é importante entender que planejamento tributário é uma forma lícita de se obter redução na carga fiscal, portanto essa ferramenta exige conhecimento e bom senso por parte dos responsáveis pela gestão dos tributos, para que não traga riscos ao patrimônio da entidade. Ainda de acordo com os autores, no trabalho de planejamento tributário, é importante reconhecer a diferença entre elisão fiscal e evasão fiscal. O termo elisão fiscal pode ser entendido como sinônimo de planejamento tributário e caracteriza a forma lícita de adotar alternativas preventivas que resultem em uma carga tributária menos onerosa para a entidade. Trata-se de “[...] uma forma honesta de evitar a submissão a uma hipótese tributária desfavorável” (Oliveira et al., 2015, p. 26), o que não deve ser confundido com evasão fiscal, nome dado ao ato que descaracteriza o fato gerador e que configura fraude.

Por fim, cada empresa deve avaliar as alternativas que lhe forem mais viáveis, conforme suas necessidades e recursos, pois um bom planejamento também envolve custos (Fabretti, 2017).

METODOLOGIA

O presente estudo caracteriza-se, quanto aos objetivos, como uma pesquisa exploratória descritiva. Segundo Gil (2002), no método exploratório, os pesquisadores buscam fami-

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

liarizar-se com o tema para torná-lo compreensível. Define-se uma pesquisa como exploratória quando há pouco conhecimento sobre o tema abordado e exige-se esforço por parte dos autores para aprofundar-se no assunto (Raupp & Beuren, 2013).

Ainda em relação aos objetivos, esse estudo também pode ser caracterizado como descritivo. Raupp e Beuren (2013) explicam que o objetivo principal das pesquisas descritivas é descrever os fenômenos ou características de uma população e, após registrar, analisar e classificar os fatos, o pesquisador interpreta-os, mas não interfere neles, ou seja, não há manipulação dos fenômenos por parte do pesquisador. Gil (2002, p. 42) ressalta que “as pesquisas descritivas são, juntamente com as exploratórias, as que habitualmente realizam os pesquisadores sociais preocupados com a atuação prática”.

Quanto à abordagem do problema, esta é uma pesquisa qualitativa. Acevedo e Nohara (2013, p. 78) entendem que a pesquisa qualitativa também pode ser definida como interpretativa uma vez que “parte-se de uma questão, registram-se eventos, transformam-se os dados e chega-se aos resultados”. O objetivo desse tipo de pesquisa é compreender o comportamento de um determinado grupo.

No tocante aos procedimentos, caracteriza-se como um estudo de caso, pois há o intuito de aprofundar o conhecimento num determinado caso específico (Raupp & Beuren, 2013). Para Acevedo e Nohara (2013), o estudo de caso preocupa-se com questões do tipo “como?” e “por quê?” e que se concentrem em acontecimentos atuais. Além disso, cabe salientar que o objetivo do estudo de caso não é realizar generalizações, conforme Gil (2002, p. 55):

Os propósitos do estudo de caso não são os de proporcionar o conhecimento preciso das características de uma população, mas sim o de proporcionar uma visão global do problema ou de identificar possíveis fatores que influenciam ou são por ele influenciados.

Gil (2002, p. 141) salienta que o estudo de caso, em relação à coleta de dados, é o mais completo dos delineamentos de pesquisa, pois “vale-se tanto de dados de gente quando de dados de papel”. Portanto, nesse estudo, alguns dados qualitativos foram obtidos mediante entrevista com gestores responsáveis pelos projetos imobiliários da empresa analisada.

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

Descrição da amostra

Nesta pesquisa, foram utilizadas as informações de uma empresa do segmento de incorporação imobiliária, gerida por investidores canadenses até o presente momento. No Brasil, a empresa iniciou suas atividades em 1889, prestando serviços na cidade do Rio de Janeiro. Em 1916, o grupo uniu-se com São Paulo, passando a ter a interação entre os dois estados. Contudo, foi somente em 1978 que o grupo começou a atuar no ramo de incorporação imobiliária, efetivamente. Logo após a inserção nesse mercado, o grupo fez sua oferta pública inicial (*initial public offering* [IPO]).

A partir das informações do balancete do ano 2018 obtidas na empresa, foi feita a análise de dados. Nessas informações, constam dois empreendimentos imobiliários atrelados que optaram por apurações fiscais diferentes. Um optante pelo Lucro Real – RET e o outro, apenas pelo Lucro Real. A empresa, como descrito anteriormente, pode optar pelos regimes Lucro Real ou Lucro Presumido e ainda aderir ao RET. Desse modo, elaborou-se um estudo de planejamento tributário com os dados contábeis e fiscais obtidos na incorporadora – o balancete com as receitas realizadas no ano de 2018, já com as exclusões necessárias, comparando se a escolha feita é a mais adequada para a otimização do pagamento dos tributos no ano de 2019.

Com os dados obtidos no balancete do período de 2018, foi feita a composição das bases de cálculo de cada regime tributário e em seguida aplicaram-se os percentuais de cada tributo pertencente aos regimes Lucro Real, Lucro Presumido e RET, para 2019, chegando-se ao valor devido dos tributos, demonstrando, assim, que realizar um planejamento tributário adequado faz que a empresa obtenha redução nos valores de seus tributos.

ANÁLISE DOS RESULTADOS

Apuração do Lucro Presumido

Ao optar pelo Lucro Presumido, a empresa adota como base de cálculo para a apuração dos tributos sobre o lucro a receita bruta, sobre a qual aplica-se o percentual de presun-

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

ção, chegando-se, assim, ao lucro tributável. Sabe-se que o percentual de presunção sobre o faturamento para as empresas que exploram atividades imobiliárias é de 8% para o IRPJ e 12% para a CSLL.

Desse modo, para a empresa analisada, a receita bruta anual é composta pela receita de incorporação imobiliária no valor de R\$ 11.661.111,80, pela variação monetária no valor de R\$ 34.459,26, pelos juros de financiamentos no valor de R\$ 10.176,72 e pelo ganho com distrato no valor de R\$ 36.740,96, obtendo-se, assim, o total de R\$ 11.742.488,74 como base de cálculo, sobre a qual serão aplicados os percentuais de presunção. As receitas financeiras tributáveis correspondem ao seu valor integral, ou seja, não há presunção para elas. Sendo assim, ao total das presunções calculadas sobre o valor de R\$ 11.742.488,74 de receita bruta do período analisado, é somado o valor de R\$ 269.463,16 de receitas financeiras.

Após aplicarem-se os percentuais de presunção sobre os valores acima citados, chega-se aos seguintes resultados na apuração de IRPJ e CSLL, indicados na Tabela 2:

TABELA 2 – Valores de presunção e apuração IRPJ e CSLL

IRPJ		
8,00%	Presunção	939.399,10
100,00%	Receita financeira	269.463,16
	Total base	1.208.862,26
15,00%	IRPJ	181.329,34
10,00%	Adicional	96.886,23
	IRPJ a pagar	278.215,56
CSLL		
12,00%	Presunção	1.409.098,65
100,00%	Receita financeira	269.463,16
	Total base	1.678.561,81
9,00%	CSLL	151.070,56
	IRPJ a pagar	151.070,56

Fonte: Elaborada pelos autores.

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

Logo, a empresa deve recolher o valor de R\$ 278.215,56 de IRPJ, com o adicional de 10% incluído, conforme estabelecido em norma, e para a CSLL o total é de R\$ 151.070,56.

Em relação ao PIS e à Cofins, a base de cálculo para apurar esses tributos no lucro presumido é a receita bruta apresentada no Tabela 3. A alíquota para o PIS é de 0,65%, resultando no valor devido de R\$ 76.326,18, e para a Cofins, cuja alíquota é de 3%, a empresa deve recolher o montante de R\$ 352.274,66. Esses dois tributos, de acordo com as regras do Lucro Presumido, são cumulativos.

A Tabela 3 mostra o total para cada tributo apurado.

TABELA 3 – Total dos tributos apurados pelo Lucro Presumido

Tributo	Valor apurado
PIS	76.326,18
Cofins	352.274,66
IRPJ	278.215,56
CSLL	151.070,56
Total	857.886,96

Fonte: Elaborada pelos autores.

Apuração do Lucro Real

Para apurar os valores de IRPJ e CSLL, partiu-se do lucro líquido com seus devidos ajustes com as provisões de IRPJ e CSLL correntes e diferidos, chegando-se, assim, ao lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL. A partir do lucro contábil de R\$ 894.675,87, são efetuados os ajustes de adições e exclusões que totalizam um valor líquido de R\$ 2.743.590,51, sendo R\$ 12.190.094,54 de adições e R\$ 9.446.504,03 de exclusões. Desse modo, chega-se ao lucro real antes das compensações, no valor de R\$ 3.638.266,38.

Conforme mencionado na seção Lucro Real, nesse regime existe o benefício de compensação de valores de prejuízos fiscais de períodos anteriores. Sendo assim, à empresa analisada foi compensado o valor de R\$ 704.680,19, de acordo com Tabela 4, fazendo que a base de cálculo passasse de R\$ 3.638.266,38 para R\$ 2.933.586,19.

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

TABELA 4 – Apuração do Lucro Real

PROVISÃO DE IRPJ E CSLL	- 125.052
IRPJ corrente	745.128,91
IRPJ diferido	- 841.154,26
CSLL corrente	271.215,90
CSLL diferida	- 300.242,44
LUCRO LÍQUIDO ANTES DO IRPJ E DA CSLL	894.675,87
ADIÇÕES	12.190.094,54
Adições permanentes – ajustes de RET	
Despesas diretas centro de lucro – RET	160.772,70
Impostos sobre a receita	48.599,66
Custo direto	1.683.125,27
Custos e despesas proporcionais – RET	575,43
Receita de projetos inscritos no RET e Programa Minha Casa, Minha Vida	- 2.682.218,41
Adições temporárias – provisões	
Estande de vendas/ap. modelo	105.287,55
Provisão riscos cíveis	- 30.549,01
Adições temporárias – diferença de critério	
CIV Societário	746.364,11
Amortização de DGA e COGS	3.152,12
CIV Societário – permuta	171.218,74
Amortização de juros capitalizados	271.423,80
RIV fiscal	11.712.342,58

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

TABELA 5 – Apuração do Lucro Real (continuação)

EXCLUSÕES	- 9.446.504,03
Exclusões temporárias – diferença de critério	
PIS diferido	- 169.998,68
Cofins diferida	- 783.024,25
PIS diferido	112.118,30
Cofins diferida	516.423,67
CIV fiscal – créditos fiscais apropriados	- 7.712.631,09
RIV societário	- 1.183.352,81
RIV societário – permuta	- 226.039,17
Ajuste a valor presente de contas a receber	-
LUCRO REAL ANTES DA COMPENSAÇÃO	3.638.266,38
Percentual de prejuízos fiscais a compensar	30%
Compensação de prejuízos	- 704.680,19
(=) Base de cálculo de imposto de renda e contribuição social	2.933.586,19

Fonte: Elaborada pelos autores.

Portanto, a base de cálculo para o IRPJ e a CSLL é o valor de R\$ 2.933.586,19. A alíquota aplicada no IRPJ foi de 15% sobre essa base, chegando-se ao valor de R\$ 440.037,93. Como a base de cálculo ultrapassa o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do respectivo período de apuração (12), aplicou-se, ainda, o adicional de 10%, chegando-se ao montante de R\$ 269.358,62. O valor de IRPJ a recolher pela empresa é de R\$ 709.396,55. Para a CSLL, cuja alíquota é de 9%, o valor é de R\$ 264.022,76 a recolher.

Somando-se os valores dos totais descritos acima, a empresa analisada deveria recolher um total de R\$ 973.419,30 dos referidos tributos sobre o lucro na modalidade de apuração do Lucro Real.

Para o PIS e a Cofins, utiliza-se outra base de cálculo, a mesma utilizada anteriormente para os cálculos dos impostos no Lucro Presumido e no RET. Nessa base, parte-se

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

das receitas de incorporação imobiliária, fazendo alguns ajustes de valores que compõem a base, chegando-se à receita fiscal tributável de R\$ 11.742.488,74. Existem, também, as receitas financeiras tributáveis, no valor de R\$ 269.463,16, sobre as quais incidem o PIS e a Cofins.

Utilizando a base da receita fiscal tributável, aplicam-se as alíquotas de 1,65% de PIS e 7,60% de Cofins e sobre a base das receitas financeiras tributáveis aplicaram-se 0,65% de PIS e 4% de Cofins. Como o sistema do Lucro Real é não cumulativo, a empresa adquire créditos tributários, advindos das aquisições dos insumos, como créditos de atividade imobiliária, gerando um valor de abatimento de R\$ 127.258,47 para o PIS e R\$ 586.159,91 para a Cofins. Após o abatimento desses créditos, chega-se, portanto, aos valores de R\$ 68.244,10 de PIS a pagar e R\$ 317.047,76 de Cofins a pagar.

A somatória dos tributos a pagar, no regime do Lucro Real, seria de R\$ 1.358.711,17. A Tabela 6 apresenta o valor apurado para cada tributo.

TABELA 6 – Total dos tributos apurados pelo Lucro Real

Tributo	Valor apurado
PIS	68.244,10
Cofins	317.047,76
IRPJ	709.396,55
CSLL	264.022,76
Total	1.358.711,17

Fonte: Elaborada pelos autores.

Apuração do RET

Conforme visto na seção Regime Especial de Tributação (RET), a apuração dos tributos federais na sistemática do RET ocorre de forma simplificada, aplicando-se a alíquota única de 4%. A base de cálculo corresponde ao total de receitas auferidas no mês pela venda dos imóveis que compõem a incorporação, bem como variações monetárias, receitas financeiras e outros ganhos.

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

A receita fiscal tributável da empresa objeto deste trabalho é composta da receita de incorporação imobiliária no valor de R\$ 11.661.111,80, acrescida de R\$ 34.459,26 de variação monetária de contas a receber, R\$ 10.176,72 de juros de financiamento de clientes e R\$ 36.740,96 de ganho com distrato, totalizando R\$ 11.742.488,74, conforme ilustra o Tabela 7 abaixo:

TABELA 7 – Base de cálculo para a apuração de tributos pelo RET

Receita de incorporação imobiliária	- 11.661.111,80
Variação monetária – contas a receber	- 34.459,26
Juros de financiamento de clientes	- 10.176,72
Receita de modificativos	-
Ganhos com distrato	- 36.740,96
Receita de aluguel	
Outras receitas operacionais	
	- 11.742.488,74

Fonte: Elaborada pelos autores.

Sobre o total da receita fiscal tributável, chega-se ao resultado de R\$ 43.447,21 para o recolhimento do PIS; R\$ 200.796,56 para a Cofins; o IRPJ a pagar é de R\$ 147.955,36; e, por fim, R\$ 77.500,43 para a CSLL, totalizando o montante de R\$ 469.699,55, que deve ser recolhido em Darf único.

TABELA 8 – Total dos tributos apurados pelo RET

Tributo	Valor apurado
PIS	43.447,21
Cofins	200.796,56
IRPJ	147.955,36
CSLL	77.500,43
Total	469.699,55

Fonte: Elaborada pelos autores.

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Vale salientar que no RET não há possibilidade de compensação ou recuperação de tributos.

COMPARATIVO ENTRE AS APURAÇÕES

Após a demonstração das apurações dos valores dos tributos na seção anterior, é possível verificar que o RET é financeiramente mais vantajoso. Para uma visão global dos valores, a Tabela 9 apresenta os resultados obtidos na apuração de todos os tributos, nas três modalidades:

TABELA 9 – Comparação das apurações

Tributos	Lucro Real	Lucro Presumido	RET
Pis	68.244,10	76.326,18	43.447,21
Cofins	317.047,76	352.274,66	200.796,56
IRPJ	709.396,55	278.215,56	147.955,36
CSLL	264.022,76	151.070,56	77.500,43
Total	1.358.711,17	857.886,96	469.699,55

Fonte: Elaborada pelos autores.

A Tabela 10 apresenta a diferença dos valores dos tributos comparando o RET e o Lucro Real. No total, são R\$ 889.011,62 de economia em tributos federais, quando a empresa opta pelo RET.

TABELA 10 – RET *versus* Lucro Real

Tributos	Diferença	%
PIS	24.796,89	36,34%
Cofins	116.251,20	36,67%
IRPJ	561.441,19	79,14%
CSLL	186.522,33	70,65%
Total	889.011,62	65,43%

Fonte: Elaborada pelos autores.

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

Nota-se que os percentuais em relação ao IRPJ e à CSLL apresentam maior valor, o que indica que a economia obtida com as despesas tributárias está mais relacionada a esses dois tributos.

A Tabela 11, por sua vez, indica a diferença de valores dos tributos ao comparar o RET e o Lucro Presumido. No total, são 45,25% de economia em tributos federais, quando a empresa opta pelo RET.

TABELA 11 – RET *versus* Lucro Presumido

Tributos	Diferença	%
PIS	32.878,97	43,08%
Cofins	151.478,10	43,00%
IRPJ	130.260,20	46,82%
CSLL	73.570,13	48,70%
Total	388.187,41	45,25%

Fonte: Elaborada pelos autores.

Com relação à implementação do RET, a empresa necessita de uma estrutura específica, tanto de pessoas quanto de sistemas, que comporte um controle financeiro, contábil e de envio das informações ao conselho eficiente para que os valores dos projetos com patrimônio afetado sejam controlados de maneira eficaz e as informações sejam enviadas nos períodos acordados.

A pesquisa com a empresa apontou que existe um estudo para que a alíquota do RET seja ajustada, pois em comparação com as outras modalidades de tributação ele fica vantajoso demais, o que pode levar a um excesso de planejamento tributário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista as apurações, verificou-se a importância do planejamento tributário como ferramenta para que a empresa reduza legalmente o desembolso com tributos e maximize os lucros obtidos. Essa ferramenta torna-se ainda mais imprescindível para um setor tão expressivo para a economia brasileira quanto é o setor imobiliário.

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Conforme apurado, ao realizar um comparativo entre os regimes tributários, a empresa pode, ao fim, pagar menos tributos sobre o lucro. A despesa tributária da empresa no Lucro Real seria aproximadamente 66% maior em comparação ao RET. Comparado ao Lucro Presumido, haveria uma pequena redução, porém, em relação ao RET, ainda seria quase 47% a mais nas despesas com tributos. Logo, o benefício econômico nos tributos que incidem sobre o lucro, ao optar pelo RET, é evidente se comparado às outras duas modalidades.

Constatou-se também que as implicações geradas com a adoção dessa forma de tributação exigem critérios mais rigorosos no que se refere à rotina administrativa e contábil da entidade, pois uma vez que a empresa decide instituir o Patrimônio de Afetação ela estará obrigada a manter uma escrituração contábil e contas bancárias para cada empreendimento afetado e também tem a tarefa de emitir relatórios para o acompanhamento das obras e enviá-los à comissão de representantes formada pelos compradores. Em razão das contas bancárias específicas para cada projeto, a empresa pode determinar quando e quanto distribuirá de dividendos a seus investidores.

No entanto, observou-se durante a pesquisa que os processos acima descritos, apesar de conferir maior transparência e aumentar a segurança nos negócios da empresa, são considerados desvantagens para o incorporador que adotar o Patrimônio de Afetação. Por outro lado, a afetação do patrimônio é uma das exigências feitas pelas instituições financeiras para liberação de recursos à incorporadora. Em conversa com os gestores responsáveis pelos projetos imobiliários da empresa objeto deste estudo, constatou-se que a entidade vê o Patrimônio de Afetação como incentivo aos seus negócios e tem como projeto instituir esse regime em todos os seus futuros empreendimentos.

Nesse sentido, é preciso que o incorporador saiba identificar as necessidades da empresa como um todo antes de averbar a afetação do patrimônio, pois as empresas com empreendimentos afetados não podem auxiliar no caso de eventuais dificuldades financeiras da incorporadora.

Conforme verificado, mesmo com o benefício fiscal proporcionado pelo RET, a instituição do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras no Brasil ainda é um instru-

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

mento pouco utilizado. Desse modo, por se tratar de um estudo de caso realizado em uma única incorporadora, este estudo apresenta apenas indícios das vantagens de adotar o RET, portanto os resultados não podem ser generalizados para outras incorporadoras, pois cada empreendimento de uma incorporadora deve ser analisado segundo suas particularidades.

Por fim, pode-se afirmar que a criação da Lei nº 10.931/2004 supriu uma lacuna deixada pela crise do mercado imobiliário na década de 1990 e passou a atuar como um importante mecanismo de proteção jurídica tanto para os compradores quanto para os investidores, aumentando a credibilidade das incorporações. E, para um planejamento tributário realmente eficaz nesse ramo de atividade, é preciso que os responsáveis tenham profundo conhecimento dos principais aspectos da Lei do Patrimônio de Afetação, pois eles vão muito além da unificação dos tributos federais.

REFERÊNCIAS

- Acevedo, C. R., & Nohara, J. J. (2013). *Como fazer monografias: TCC, dissertações e teses* (4a. ed.). São Paulo: Atlas.
- Almendanha, C. M. (2014). Incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. *Revista da Ajuris*, 41(133), 185-204. Recuperado de <http://www.ajuris.org.br/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225/161>.
- Andrade, E. S. M., Lins, L. S., & Borges, V. L. (2015). *Contabilidade Tributária: Um enfoque prático nas áreas federal, estadual e municipal* (2a. ed). São Paulo: Atlas.
- Brasil (1964). *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm.
- Brasil (1966). *Lei nº 5.172, de 25 de dezembro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm.
- Brasil (1977). *Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977*. Altera a legislação do Imposto sobre a Renda. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del1598.htm.

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- Brasil (1991). *Lei Complementar nº 70, de 30 de dezembro de 1991*. Institui contribuição para financiamento da Seguridade Social, eleva a alíquota da contribuição social sobre o lucro das instituições financeiras e dá outras providências. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp70.htm#:~:text=LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%B0%2070%2C%20DE%2030%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201991&text=Insti-tui%20contribui%C3%A7%C3%A3o%20para%20financiamento%20da,financeiras%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias. Brasil (1995). *Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995*. Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8981.htm.
- Brasil (1996). *Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996*. Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9430.htm.
- Brasil (1998). *Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998*. Altera a legislação Tributária Federal. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9718.htm.
- Brasil (2001). *Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001*. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/MPV/Antigas_2001/2221.htm#:~:text=2221&text=MEDIDA%20PROVIS%C3%93-RIA%20N%C2%B0%202.221%2C%20DE%204%20DE%20SETEMBRO%20DE%202001.&text=Altera%20a%20Lei%20n%C2%BA%204.591,que%20lhe%20confere%20o%20art.
- Brasil (2003). *Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003*. Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2003/l10.833.htm.
- Brasil (2004). *Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004*. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm.

MURILLO JOSÉ TORELLI PINTO, ADRIANA MARTINS MAGNO LUIZ,
ISABELA CAVALCANTE HONDA, ROBERTA RAYNE STEFANI FARIA

- Brasil (2014). *Solução de consulta nº 244, de 12 de setembro de 2014*. Dispõe sobre esclarecimentos às incorporações imobiliárias sobre a opção ao regime especial de tributação. Recuperado de <http://www.receita.fazenda.gov.br/publico/Legislacao/SolucoesConsultaCosit/2014/SCCosit2442014.pdf>.
- Brasil (2018). *Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018*. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13786.htm.
- Chalhub, M. N. (2017). *Incorporação imobiliária* (4a. ed.). São Paulo: Forense.
- Crepaldi, S. (2017). *Planejamento tributário: Teoria e prática*. São Paulo: Saraiva.
- Ehara, A. O. et al. (jul/dez. 2013). A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: Um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina. *Revista de Estudos Contábeis*, 4(7), 3-19. Recuperado de <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/rec/article/view/14536>.
- Fabretti, L. C. (2017). *Contabilidade tributária* (16a. ed.). São Paulo: Atlas.
- Figueiredo, C. C. D. (2014) *O patrimônio de afetação e o Regime especial de tributação* (Trabalho de conclusão de curso) Recuperado de <http://www.unirio.br/unirio/ccjp/arquivos/tcc/2014-2-caio-cesar-dutra-de-figueiredo>.
- Gil, A. C. (2002). *Como elaborar projetos de pesquisa* (4a. ed.) São Paulo: Atlas.
- Milaré, G. (20 dez., 2018). Perspectivas para o mercado imobiliário em 2019. *O Estado de São Paulo*. Recuperado de <https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/perspectivas-para-o-mercado-imobiliario-em-2019>.
- Mota, D. P., Ansil, J., & Losso, M. R. (29 jun., 2008). Patrimônio de afetação (Lei nº 10.931/04): Prós e contras para o construtor/incorporador. *Sinduscon Paraná*. Recuperado de <https://incorporacaoimobiliaria.com/2008/06/29/patrimonio-de-afetacao-lei-n%C2%BA-1093104-pros-e-contras-para-o-construtorincorporador>.
- Oliveira, L. M. et al. (2015). *Manual de contabilidade tributária: Textos e testes com as respostas* (14a. ed.). São Paulo: Atlas.
- Pereira, C. M. S. (2018). *Condomínio e Incorporações* (13ª ed.) Rio de Janeiro: Forense.

PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO SOB O FOCO
DA LEI DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- Pêgas, P. H. (2017). *Manual de contabilidade tributária* (9a. ed.). São Paulo: Atlas.
- Raupp, F. M., & Beuren, I. M. (2013). Metodologia da pesquisa aplicada às Ciências Sociais. In: Beuren, I. (Ed.). *Como elaborar trabalhos monográficos em Contabilidade: Teoria e prática* (3a. ed.) (pp. 76-97). São Paulo: Atlas.
- Receita Federal do Brasil (2017). *Instrução Normativa RFB nº 1700, de 14 de março de 2017*. Dispõe sobre a determinação e o pagamento do imposto sobre a renda e da contribuição social sobre o lucro líquido das pessoas jurídicas e disciplina o tratamento tributário da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no que se refere às alterações introduzidas pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. Recuperado de <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=81268&visao=anotado>.
- Rezende, A. J., Pereira, C. A., & Alencar, R. C. (2010). *Contabilidade tributária: Entendendo a lógica dos tributos e seus reflexos sobre os resultados das empresas*. São Paulo: Atlas.
- Rios, R. (12 out., 2017). Um breve histórico da incorporação imobiliária. *Built Invest*. Recuperado de <http://builtinvest.com.br/noticias/uma-breve-historia-da-incorporacao-imobiliaria>.
- Salati, P. (29 mar., 2019). Carga tributária sobe para 33,58% do Produto Interno Bruto. *DCI*. Recuperado de <https://www.dci.com.br/economia/carga-tributaria-sobe-para-33-58-do-produto-interno-bruto-1.790315>.
- Sieiro, R. N. (jan. 2017). Incorporação Imobiliária, Patrimônio de Afetação (art. 31-A da Lei nº 4.591/64) e Pesquisa Mercadológica. *Emerj*, 20(77), 179-187. Recuperado de http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista77/revista77_179.pdf.
- Silva, D. P. (2016). *Vocabulário jurídico* (32a. ed.). Rio de Janeiro: Forense.
- Sousa, E. P. (2015). *Contabilidade de contratos de construção e de incorporação imobiliária*. São Paulo: Atlas.
- Tutikian, C.F. (2005). *Incorporação imobiliária e patrimônio de afetação*. São Paulo, IRIB, Biblioteca Virtual. Disponível em: www.ibr.org.br/biblio/boletimel1746.asp. Acesso em: 31/03/2006.
- Xavier, L. P. (2011). *As teorias do patrimônio e o patrimônio de afetação na incorporação imobiliária* (Dissertação de mestrado). Recuperado de <http://www.acervodigital.ufpr.br>.