

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RET PARA AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

*Luana Rebeca Beuren*¹
*Lauri Natalício Fries*²

RESUMO

Levando em consideração o crescimento da atividade imobiliária no nosso País e sabendo que existem várias opções de tributação para as empresas deste ramo, objetivou-se, nesta pesquisa, analisar os critérios de enquadramento no Regime Especial de Tributação - RET às incorporações imobiliárias e verificar o conhecimento dos profissionais contábeis do Vale dos Sinos/RS sobre este assunto. Para a realização desta pesquisa foram utilizados os estudos bibliográfico e exploratório e a metodologia foi fundamentada em métodos qualitativos e quantitativos. Os dados foram obtidos através de um questionário distribuído a 20 (vinte) profissionais contábeis da Região do Vale dos Sinos/RS, com 10 (dez) perguntas objetivas, abertas e fechadas, sobre o conhecimento e aplicabilidade do RET. Os resultados mostram que a maioria dos profissionais contábeis da região não tem conhecimento sobre este assunto e também não possuem clientes neste ramo de atividade. Este estudo defende a ideia de que quanto maior for o conhecimento dos profissionais contábeis, maior será o seu reconhecimento, pois acabam atraindo mais clientes e ganhando em competitividade.

Palavras-Chave: Incorporação Imobiliária. Patrimônio de Afetação. Tributação.

ABSTRACT

Considering the huge growth in real estate activity in Brazil and knowing that there are various taxation options for companies in this sector, this study aimed to analyze the criteria for eligibility in the Regime Especial de Tributação - RET (Special Taxation Polity - STP) for real estate development and verify the knowledge of accounting professionals of Vale do Sinos / RS on this subject. For this research was used the literature review, exploratory studies and the methodology was based on qualitative and quantitative methods. Data were collected through a questionnaire distributed to twenty (20) Professional accounting of Vale do Sinos / RS, with ten (10) objective questions, open and closed, on the knowledge and applicability of the RET. The results show that the majority of accounting professionals in the region has no knowledge about this subject and also have no clients in this industry. This study

¹ Acadêmica do curso de Ciências Contábeis das Faculdades Integradas de Taquara – Faccat. Taquara/RS. luanabeuren@yahoo.com.br.

² Professor orientador – Faculdades Integradas de Taquara – Faccat. Taquara/RS. lauri@fries.com.br.

supports the idea that the greater the knowledge of accounting professionals, the higher your recognition, because end up attracting more customers and gaining in competitiveness.

Keywords: Real Estate Development. Assets criterion. Taxation.

1 INTRODUÇÃO

Em nosso País, o setor imobiliário sempre teve uma função estratégica dentro do desenvolvimento social, pois é dentro deste setor que está uma das necessidades sociais mais almejadas: a aquisição da casa própria. É também através da construção civil que se encontram as maiores ofertas de emprego.

Portanto, este setor precisa estudar formas de potencializar seus resultados de maneira que possa se desenvolver cada vez mais. Diante disso, está a legislação que adota medidas onde o setor possa se beneficiar e dispor benefícios para a sociedade no que diz respeito à habitação.

A partir da Lei nº 10.931/2004, o governo determina um Regime Especial de Tributação com possíveis benefícios para as empresas incorporadoras imobiliárias. Dentre estes benefícios, está a unificação e a redução dos tributos federais para as incorporadoras que optarem pelo Patrimônio de Afetação.

A complexidade destes benefícios exige uma análise mais aprofundada das regras e normas que envolvem a legislação, e também provoca uma curiosidade em saber o grau de conhecimento dos profissionais contábeis sobre este assunto.

Saber a influência deste regime é de extrema importância para os profissionais da área, pois cada informação nova do assunto gera maior qualidade nos serviços prestados pelos contadores que acabam ganhando em competitividade.

Como no Brasil existem inúmeros tipos de tributos, com alíquotas diferenciadas para cada enquadramento, faz-se necessária uma análise de todos os critérios e obrigações, para que se possa aderir dentro da lei à redução e unificação de impostos na atividade imobiliária.

Frente a estes aspectos questiona-se, nesta pesquisa, qual o conhecimento dos profissionais contábeis sobre o Regime Especial de Tributação e quais os benefícios tributários que as incorporações imobiliárias recebem ao se enquadrar neste regime.

Portanto, este estudo possui o objetivo geral de analisar os critérios de enquadramento no Regime Especial de Tributação - RET para as incorporações imobiliárias, e verificar o conhecimento dos profissionais contábeis do Vale dos Sinos/RS sobre este assunto.

Nos capítulos a seguir, serão apresentadas as bases que fundamentaram esta pesquisa, a metodologia aplicada ao estudo, a apresentação e a análise dos dados obtidos e, por fim, as considerações finais e argumentos conclusivos.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 A Incorporação Imobiliária

A atividade imobiliária está cada vez mais desenvolvida em nosso país, inovando em tecnologia nas construções e com obras cada vez mais sofisticadas.

Esta evolução está ligada ao interesse do setor em atender, cada vez melhor, às necessidades da sociedade e em oferecer custos mais reduzidos.

Conforme consta no artigo 28, parágrafo único da Lei nº 4.591/64, incorporação imobiliária é a 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.

Em seu artigo 29, consta que esta atividade caracteriza-se pelo comprometimento ou pela efetivação da venda de frações de terreno, objetivando a vinculação destas frações com as unidades autônomas em edifícios a serem construídos (ou em construção) sob regime condominial.

Uma unidade imobiliária pode ser:

os terrenos adquiridos para venda, com ou sem construção; cada lote oriundo de desmembramento de terreno; cada terreno decorrente de loteamento; cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária; o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma (FARIA, 2004, p.21).

Assim, uma unidade imobiliária tanto pode ser um terreno, quanto um apartamento ou um lote, desde que represente uma porção individual, autônoma.

2.1.1 Opções tributárias para as Incorporações Imobiliárias

O Sistema Tributário Nacional dispõe das seguintes formas de tributação para as incorporações imobiliárias: Lucro Presumido e Lucro Real. Para as incorporadoras que optarem pelo Patrimônio de Afetação, ainda existe o Regime Especial de Tributação - RET.

Entre o Lucro Real e o Lucro Presumido, o Lucro Presumido é uma das modalidades mais utilizadas para o pagamento do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, pois é mais simples em relação ao Lucro Real no que diz respeito aos cálculos e escrituração.

De acordo com Rodrigues et al. (2008), o Lucro Presumido é uma forma de tributação mais simples para determinar a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social, pois a base é apurada com a aplicação de um determinado percentual sobre a receita bruta.

As pessoas jurídicas que exploram a atividade imobiliária, inicialmente eram obrigadas a tributação pelo Lucro Real. Porém, a partir de 1º de janeiro de 1999, as empresas de construção civil, inclusive equiparadas, passaram a ser admitidas no regime de tributação pelo Lucro Presumido.

O Lucro Real, de acordo com o art. 247 do RIR/1999, é o lucro líquido do período de apuração, ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas na legislação.

O art. 248 do RIR/1999 define o lucro líquido do período de apuração como sendo a soma algébrica do lucro operacional, dos resultados não operacionais e participações, devendo ser determinado com observância dos preceitos da lei comercial.

De acordo com Santos e Barros (2007, p. 99), “o Lucro Real é, na verdade, o lucro fiscal, ou seja, aquele sobre o qual incidirá efetivamente o Imposto de Renda Pessoa Jurídica, para as empresas tributadas nessa modalidade”.

Estão obrigadas a tributar pelo Lucro Real e impedidas de utilizar o Lucro Presumido, conforme artigo 14 da Lei 9.718/98, as pessoas jurídicas:

I - Cuja receita total, no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses;

II - Cujas atividades sejam de instituições financeiras, inclusive sociedades de crédito imobiliário;

III - Que tiveram lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

IV - Que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;

V - Que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do art. 2º da Lei nº 9.430, de 1996;

VI - Cujas atividades sejam de factoring;

VII - Que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio. (Incluído pela Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010)

2.2 Patrimônio de Afetação

Segundo Fries (2013), patrimônio de afetação quer dizer segregação, e significa separar os empreendimentos afetados do patrimônio da incorporadora. Assim, destina-se a cada empreendimento um patrimônio próprio, fazendo com que os recursos fiquem afetados separadamente, evitando desvios de recursos de um projeto para outro.

Com isto, os dois lados acabam se protegendo, pois o patrimônio afetado não se comunica com os outros bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da empresa incorporadora, e responde somente pelas dívidas e obrigações daquela incorporação.

Este conceito foi normatizado pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, e é um elemento de muita importância para a contabilidade das empresas deste ramo. Mas, algumas empresas acabam não adotando o Patrimônio de Afetação, pois conforme a lei, esta opção é facultativa e acaba sendo mais exigente, devendo ter um controle mais apurado e formalidades a serem cumpridas.

No seu artigo 53, a Lei 10.931/04 determina que, a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão separados do patrimônio do incorporador, podendo utilizar este regime para qualquer empreendimento.

Conforme consta no artigo 31-B da Lei 4.591/1964, incluído pela Lei 10.931/04, considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação do termo firmado pelo incorporador, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis. Feito isso, a obra será fiscalizada e acompanhada por uma comissão de representantes dos adquirentes ou da instituição financiadora.

Caso a empresa incorporadora venha à falência, os efeitos não atingirão o patrimônio de afetação, onde o terreno e as benfeitorias da incorporação não integrarão a massa falida.

O artigo 53 da Lei 10.931/2004, alterou o artigo 31-D da Lei 4.591/64, e determina que o incorporador deverá:

- a) Promover os atos necessários à boa administração e preservação do patrimônio de afetação;
- b) Manter apartados os bens e direitos objetos de cada incorporação;
- c) Providenciar a captação dos recursos necessários à incorporação;
- d) Entregar à comissão de representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo da obra referente ao prazo de conclusão, e os recursos financeiros disponíveis que integrem o patrimônio de afetação;
- e) Depositar, em conta especial para tal finalidade, os recursos financeiros;
- f) Entregar à comissão de representantes balancetes do trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;
- g) Assegurar à comissão de representação livre acesso à obra, livros, contratos, extrato da conta especial e quaisquer documentos relativos ao patrimônio de afetação;
- h) Manter escrituração contábil regular.

A Comissão de Representantes deverá ser constituída pelos promitentes-compradores, juntamente com a instituição financiadora da construção, conforme artigo 31-C da citada Lei, e poderão nomear pessoas físicas ou jurídicas para fiscalizar e acompanhar a administração e o andamento do empreendimento. Esta nomeação não transfere a responsabilidade da qualidade da obra, do prazo de entrega do imóvel ou de qualquer outra obrigação pertinente à responsabilidade do incorporador ou do construtor.

Quanto ao lucro sobre a incorporação, somente poderão ser distribuídos os valores que excederem ao necessário para a conclusão da obra, considerando os

valores a receber até a conclusão e também os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, caso houver.

Na hipótese de falência da incorporadora, os compradores poderão dar continuidade à obra, contratando outra empresa, configurando o objetivo de garantir ao consumidor a entrega do imóvel adquirido na planta.

2.3 Regime Especial de Tributação - RET

O Regime Especial de Tributação - RET aplicável às incorporações imobiliárias, foi instituído pelo art. 1º da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. A opção de tributação pelo RET obriga a empresa a optar pela utilização do Patrimônio de Afetação para as obras que forem tributadas por esta sistemática, podendo as demais atividades permanecer na sistemática anteriormente utilizada. O RET é opcional, mas quando adotado, deve prevalecer até o final da incorporação.

A opção pelo RET já podia ser feita desde o ano de 2004, onde o pagamento das receitas mensais recebidas era o equivalente a 7% (sete por cento), embutindo o pagamento mensal unificado do Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, PIS/Pasep e Cofins.

É considerada receita mensal, para o cálculo do Imposto, o total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, e as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessa operação.

Com a conversão do projeto de Lei da MP nº 460, de 30 de março de 2009 na Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, este percentual passou a ser de 6% (seis por cento).

No dia 19 de julho de 2013, foi publicada a Lei 12.844, que alterou a Lei n.º 10.931/04 e reduziu a tributação das incorporações imobiliárias submetidas a este Regime para a alíquota única de 4% (quatro por cento), onde estão distribuídos os impostos da seguinte maneira: COFINS: 1,71%; PIS/PASEP: 0,37%; IRPJ: 1,26% e CSLL: 0,66%.

O percentual é ainda mais baixo, quando se trata dos imóveis de interesse social, onde a opção pelo RET garante a aplicação da alíquota única de 1% sobre o faturamento (0,16% como COFINS; 0,09% para o PIS/PASEP; 0,44% para o IRPJ e 0,31% como CSLL), desde que se enquadre no Programa Minha Casa, Minha Vida.

A base de cálculo para pagamento dos tributos será sempre a totalidade de receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, e também as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes da operação.

2.3.1 Regras de enquadramento no RET

O RET, Regime Especial de Tributação, foi criado para incentivar as empresas incorporadoras a optar pelo Patrimônio de Afetação e adotar uma tributação simplificada, permitindo que cada empreendimento possa fazer o recolhimento de seus impostos de forma simples e individualizada.

Conforme a IN 934/2009, para que seja efetivada a opção pelo Regime Especial de Tributação, a incorporadora deve seguir alguns requisitos que são:

I – Deve ser feita a afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, a qualquer tempo, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei 4.591/1964, no Cartório de Registro de Imóveis, assim se obterá o Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação da incorporação. Neste termo, deverá constar a qualificação da empresa empreendedora e de seus representantes. Quando se tratar do Programa Minha Casa Minha Vida, a afetação do imóvel deverá ser feita no Cartório de Imóveis, independentemente de o terreno ser de propriedade da Incorporadora;

II – Já com o termo averbado no registro de Imóveis, deve-se fazer a inscrição de cada incorporação afetada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 – Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação. Para que esta inscrição seja realizada, a incorporadora deverá entregar, na Unidade da Receita Federal da jurisdição da incorporação, uma cópia do termo de constituição do Patrimônio de Afetação e o documento básico de entrada do CNPJ (DBE), assinado pelo representante legal da empresa;

III – Apresentação do Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal (DRF) da matriz da incorporadora. Este termo de opção deverá estar acompanhado do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação.

A opção pelo RET dar-se-á no mês da entrega do Termo de Opção à unidade da Receita Federal da matriz da incorporadora, e a data de recolhimento dos tributos será sempre no vigésimo dia do mês subsequente.

No artigo 4º, § 3º, da Lei 10.931/2004, diz que o pagamento dos tributos e contribuições no regime especial será considerado definitivo, não gerando direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora, e os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do regime especial não poderão ser objeto de parcelamento.

A Lei ainda diz, em seus artigos 5º ao 7º, que o recolhimento dos tributos será feito a partir do mês de opção, e o incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação. Esta escrituração poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

3 METODOLOGIA

Com o intuito de atingir os objetivos propostos neste estudo, a metodologia utilizada foi fundamentada em métodos qualitativos e quantitativos.

Para Raupp e Beuren (2003), com a pesquisa qualitativa conseguem-se análises mais profundas do universo a ser pesquisado, e se busca analisar fatos e descobrir as causas de certos problemas.

Na pesquisa quantitativa, para o mesmo autor, apuram-se opiniões e atitudes explícitas e conscientes dos entrevistados. Seu objetivo é mensurar e permitir o teste de hipóteses, já que os resultados são concretos e menos passíveis de erros de interpretação.

Em virtude das características da pesquisa, foi utilizado o estudo bibliográfico e exploratório, para que o assunto pudesse ser mais aprofundado e se obtivesse maior conhecimento sobre o tema.

Considerando a importância da coleta de dados para a realização da pesquisa, foi utilizado, como instrumento, um questionário estruturado com dez perguntas objetivas, abertas e fechadas, distribuídos aleatoriamente para vinte profissionais contábeis da Região do Vale dos Sinos/RS. A referida pesquisa buscou levantar, analisar e conhecer os critérios de enquadramento do RET, questionando o conhecimento dos profissionais contábeis do Vale dos Sinos/RS sobre este regime

Este questionário foi entregue pessoalmente ou por e-mail, conforme a disponibilidade e preferência dos entrevistados, sendo aplicado no mês de junho de 2013.

As respostas foram enviadas por e-mail ou entregues diretamente à autora no mês de julho de 2013 onde, dos vinte profissionais contábeis pesquisados, apenas onze responderam.

A partir das informações obtidas no referencial teórico e nos dados coletados com a aplicação do questionário, foram feitas análises e interpretações. As respostas obtidas foram confrontadas com os objetivos propostos por esta pesquisa.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

A pesquisa foi realizada no mês de Junho de 2013 e aplicada a vinte profissionais da área contábil da Região do Vale dos Sinos/RS. Dentre as cidades abrangidas estão: Novo Hamburgo, Campo Bom, Estância Velha, Canoas, Esteio e São Leopoldo. Do total de vinte questionários enviados, retornaram onze respostas sobre o Regime Especial de Tributação - RET para as Incorporações Imobiliárias.

A tabela 01 apresenta o total de questionários distribuídos e o total de respostas obtidas, nas cidades da Região mencionada.

Tabela 01: Demonstrativo de retorno da pesquisa por cidade.

<i>Cidade</i>	<i>Questionários Distribuídos</i>	<i>Respostas Obtidas</i>
Novo Hamburgo	5	4
Campo Bom	3	0
Estância Velha	2	0
Canoas	5	4
Esteio	2	1
São Leopoldo	3	2
Total	20	11

Fonte: Elaborado pela autora (2013).

A partir do questionário aplicado aos profissionais contábeis do Vale dos Sinos/RS, composto por dez questões, foi possível analisar o conhecimento destes profissionais sobre o assunto e entender a aplicabilidade do RET nesta Região.

A primeira questão indagava sobre a formação do entrevistado e, dentre os profissionais que responderam ao questionário, verificou-se que todos possuem

formação superior em Ciências Contábeis, como podemos verificar no gráfico de nº01. Este resultado é um ponto muito positivo, pois a formação superior diferencia e valoriza muito o profissional contábil.

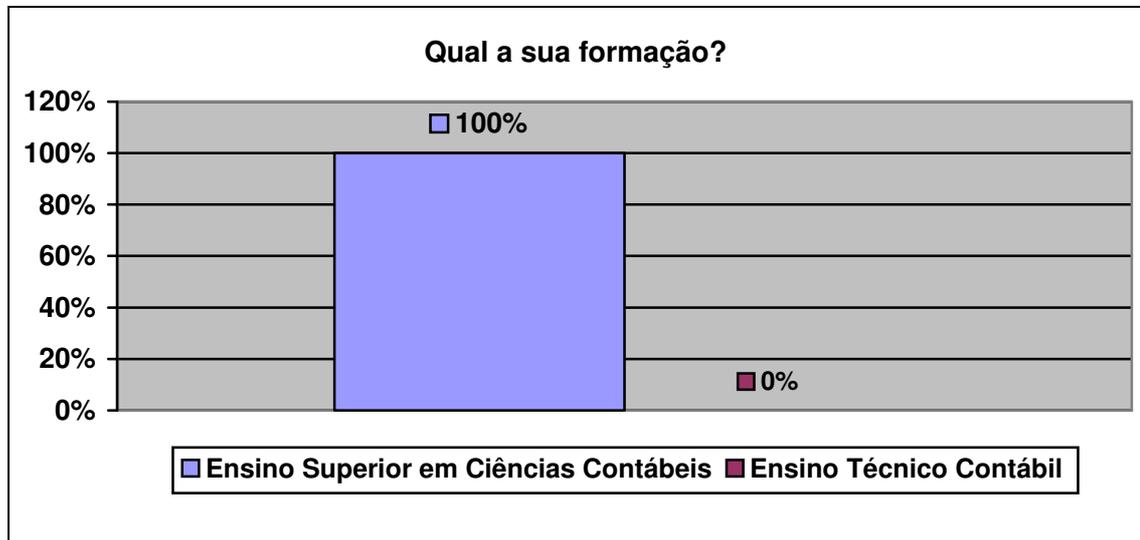


Gráfico 01: Formação dos entrevistados.

Fonte: Elaborado pela autora (2013).

Ao indagar aos profissionais contábeis sobre o seu conhecimento sobre a Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias, um número surpreendente dos entrevistados respondeu que nunca leu sobre este assunto.

Nos dias de hoje, a atividade imobiliária está se expandindo muito e, como contadores e contabilistas, quanto mais conhecimento oferecermos aos nossos clientes, mais seremos reconhecidos. A atualização e a informação são a base de um profissional contábil bem sucedido.

No gráfico de nº 02, pode-se observar que 63,64% não conhecem a Lei do Patrimônio de Afetação das Incorporações Imobiliárias, e apenas 36,36% conhece a Lei.

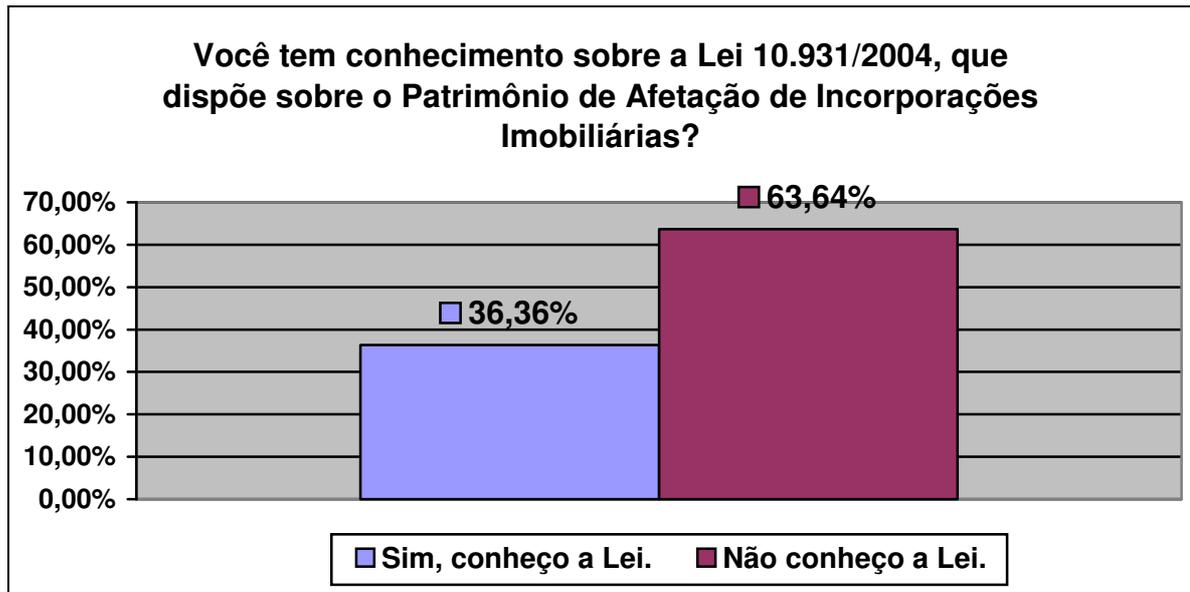


Gráfico 02: Demonstrativo do conhecimento dos entrevistados sobre a Lei 10.931/2004.

Fonte: Desenvolvido pela autora (2013).

Aos 36.36% que responderam anteriormente conhecerem a Lei, foi questionado se eles possuem clientes no ramo da atividade imobiliária, e se estes clientes fizeram a opção pelo Patrimônio de Afetação.

Conforme mostra o gráfico nº 03, obteve-se como resposta o seguinte resultado: 75% (setenta e cinco por cento) possuem clientes que não fizeram a opção pelo Patrimônio de Afetação e 25% (vinte e cinco por cento) possuem clientes que fizeram a opção.

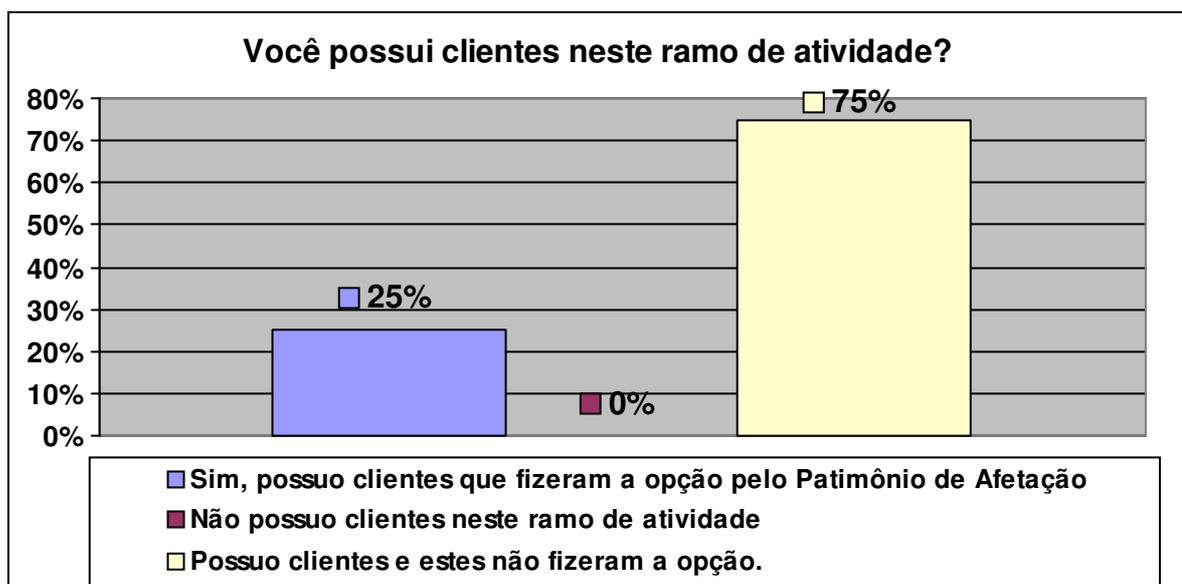


Gráfico 03: Entrevistados que possuem clientes com ou sem opção pelo Patrimônio de Afetação.

Fonte: Desenvolvido pela autora (2013).

O restante do questionário foi respondido apenas pelos entrevistados que conhecem a Lei 10.931/2004.

Na questão seguinte, foi indagado se os profissionais acreditam que esta opção possa trazer benefícios às incorporadoras, e 100% (cem por cento) confirmaram que sim, vide gráfico nº 04.

Como justificativa, os contadores colocaram que esta opção pode evitar a quebra da empresa como um todo; por separar os bens da incorporação, porque o montante de tributos será menor com este Regime, e também que o Marketing para a venda do imóvel pode aumentar ao oferecer a garantia de entrega.

Esta garantia se concretiza, visto que o montante de receitas gerado pela incorporação fica somente neste empreendimento, não podendo ser transferidos os recursos financeiros à incorporadora, gerando assim o capital necessário à conclusão da obra.

Ao afirmarem que esta opção pode evitar a quebra da empresa, os entrevistados se referem ao fato de o patrimônio afetado não se comunicar com os outros bens, direitos e obrigações da incorporadora, e responder somente pelas dívidas e obrigações daquela incorporação.

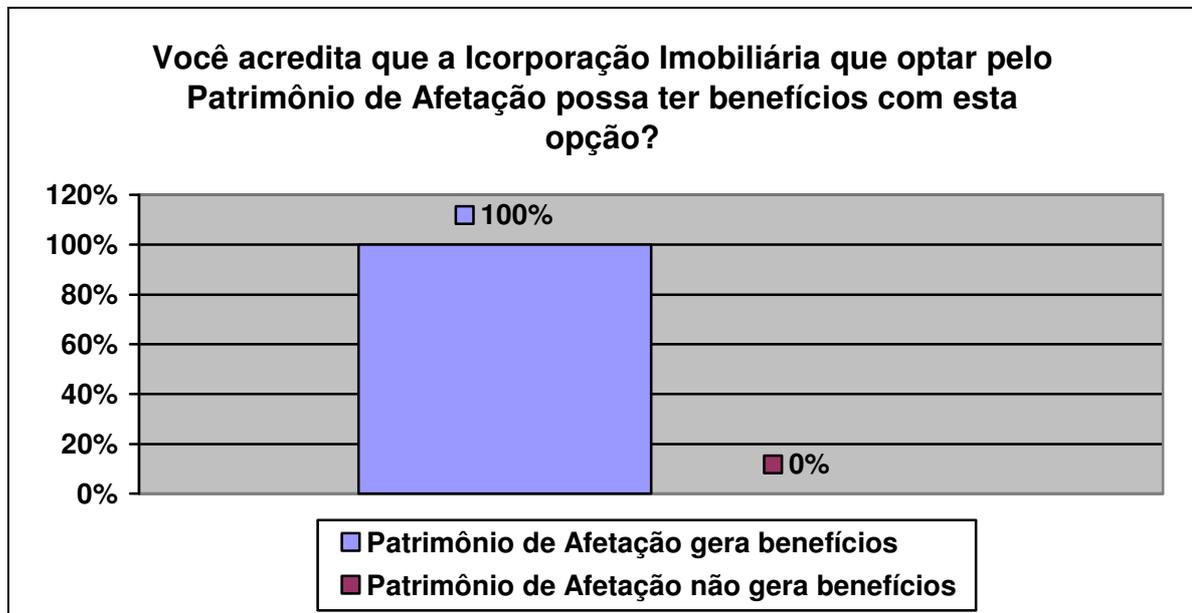


Gráfico 04: Demonstrativo sobre a opinião dos contadores quanto aos benefícios gerados pelo Patrimônio de Afetação.

Fonte: Desenvolvido pela autora (2013).

Ao optar pelo Patrimônio de Afetação, a incorporação afetada passa a tributar pelo Regime Especial de Tributação, onde todos os impostos são unificados em uma única alíquota de 4% (quatro por cento), e para as incorporações enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, uma alíquota de 1% (um por cento).

Questionados sobre o conhecimento deste Regime, todos os contadores que conhecem a Lei 10.931/2004 responderam que, automaticamente, conhecem o RET.

Mas, ao questioná-los sobre qual a forma de tributação mais simples para o recolhimento de impostos de uma Incorporação Imobiliária, apenas metade indicou o RET como mais simples. A outra metade apontou o Lucro Presumido como opção mais prática para tributação, e nenhum entrevistado optou pelo Lucro Real, conforme o gráfico de nº 05.

Um dos entrevistados justificou sua resposta dizendo que o Lucro Presumido é mais vantajoso pela forma prática de calcular os impostos, e acredita que a carga tributária gerada pelo Lucro Presumido é mais baixa.

Esta ideia seria real se a porcentagem do RET ainda fosse de 6% (seis por cento), pois o Lucro Presumido gera uma carga tributária de 5,93% sobre a receita bruta total, onde apenas seria vantajoso optar pelo RET, caso a incorporadora estivesse obrigada a tributar seus resultados pelo Lucro Real.

Como em julho de 2013 o governo federal alterou a porcentagem do RET para 4% (quatro por cento), a carga tributária ficou mais baixa que a do Lucro Presumido, tornando-se mais vantajosa.

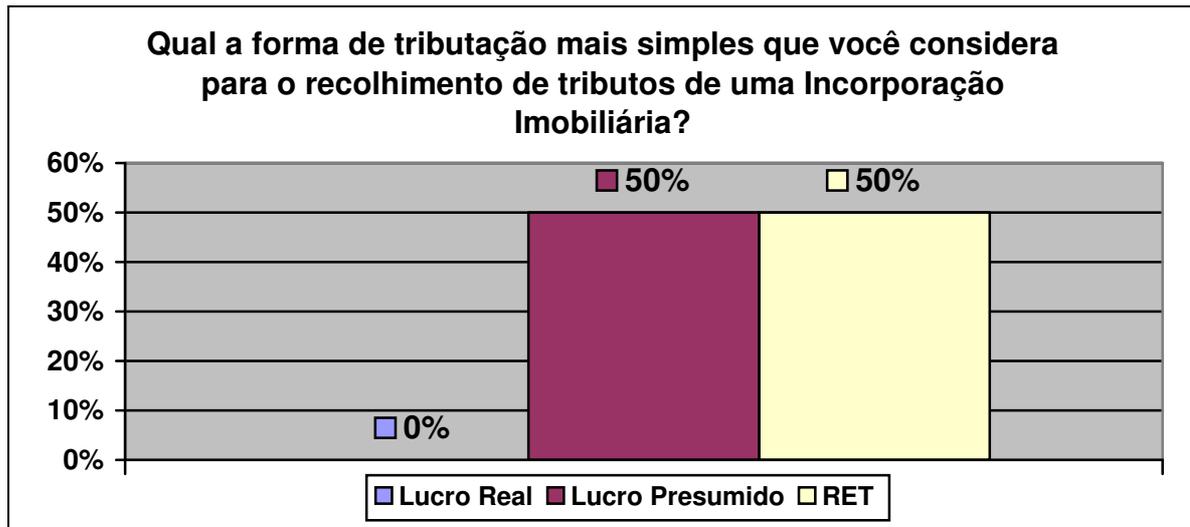


Gráfico 05: Demonstrativo da forma mais simples de tributação segundo os entrevistados.
Fonte: Desenvolvido pela autora (2013).

Dando continuidade ao questionário aplicado, foi perguntado se algum dos entrevistados possui algum cliente que faz o recolhimento de seus tributos pelo RET.

Apenas 25% (vinte e cinco por cento) responderam que sim, automaticamente, os mesmos que fizeram a opção pelo Patrimônio de Afetação.

Ao optar pelo patrimônio de afetação, obrigatoriamente, a incorporação afetada passa a recolher seus impostos pelo Regime Especial de Tributação, não podendo mais escolher entre Lucro Presumido, Real ou RET.

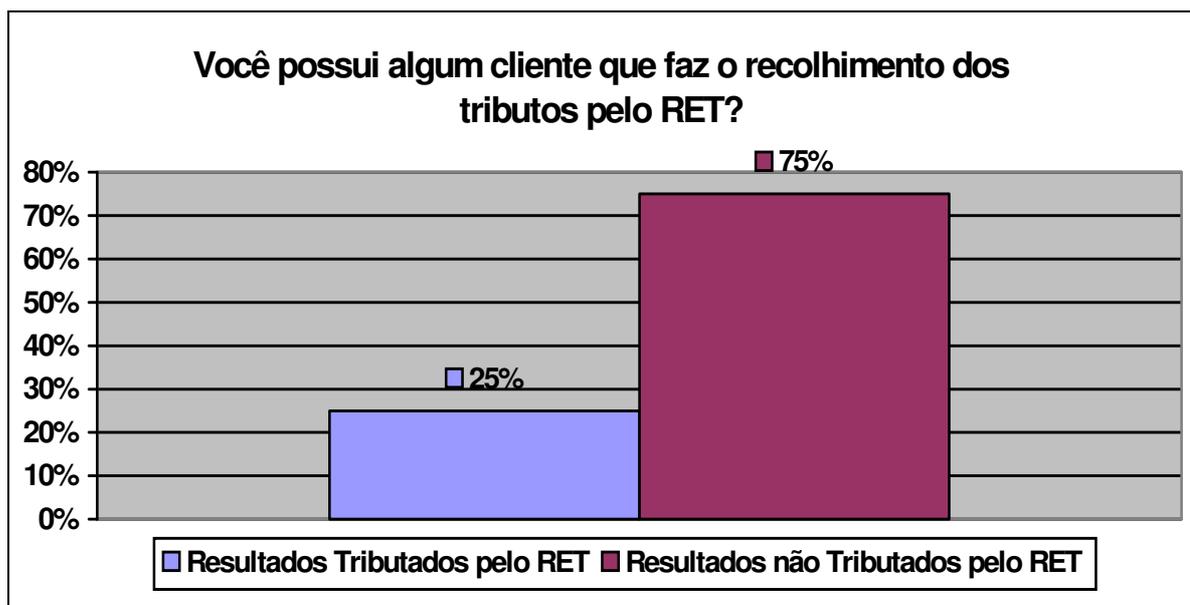


Gráfico 06: Demonstrativo dos contadores que possuem clientes com tributação pelo RET.
Fonte: Desenvolvido pela autora (2013).

A questão seguinte buscava saber qual a opção de Tributação para as Incorporadoras Imobiliárias, onde os contadores acreditam que seus clientes pagariam menos impostos. 100% (cem por cento) responderam que o RET é a opção mais econômica.

Entre as respostas, houve uma contradição, pois o RET é apontado por todos os entrevistados como sendo a opção de tributação que pagaria menos impostos, vide gráfico nº 07, e, anteriormente, um entrevistado respondeu que acredita que a carga tributária do Lucro Presumido é menor.

A comodidade de não buscar novas informações, a falta de interesse em se especializar em uma Lei que é utilizada apenas na atividade imobiliária e, em alguns casos, a inexistência de clientes neste ramo contribuem para que muitos contadores não procurem se informar sobre este benefício, onde a falta de conhecimento faz com que tanto o cliente quanto o próprio profissional saiam prejudicados.

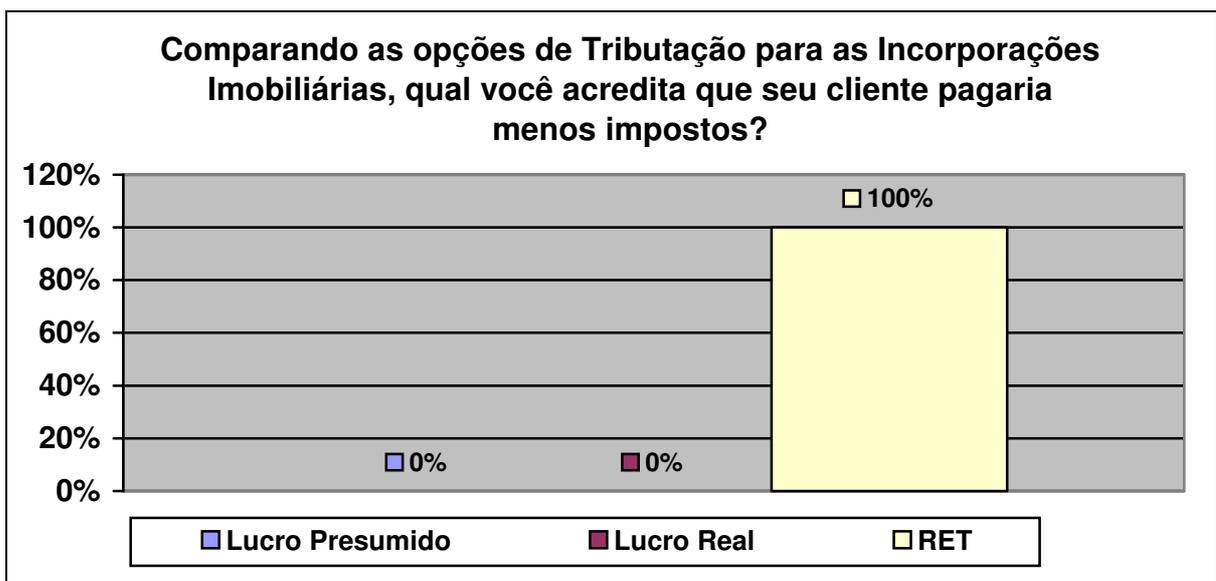


Gráfico 07: Demonstrativo da opção de tributação que se paga menos impostos.

Fonte: Desenvolvido pela autora (2013).

Sobre o aconselhamento dos profissionais contábeis a seus clientes não optarem pelo RET por ser um Regime mais burocrático, com mais regras a serem cumpridas, apenas 25% (vinte e cinco por cento) alegaram que aconselhariam seus clientes a escolherem outro regime de tributação por este motivo. O restante, 75% (setenta e cinco por cento) não considera a burocracia um motivo para não optar pelo regime, vide gráfico nº 08.

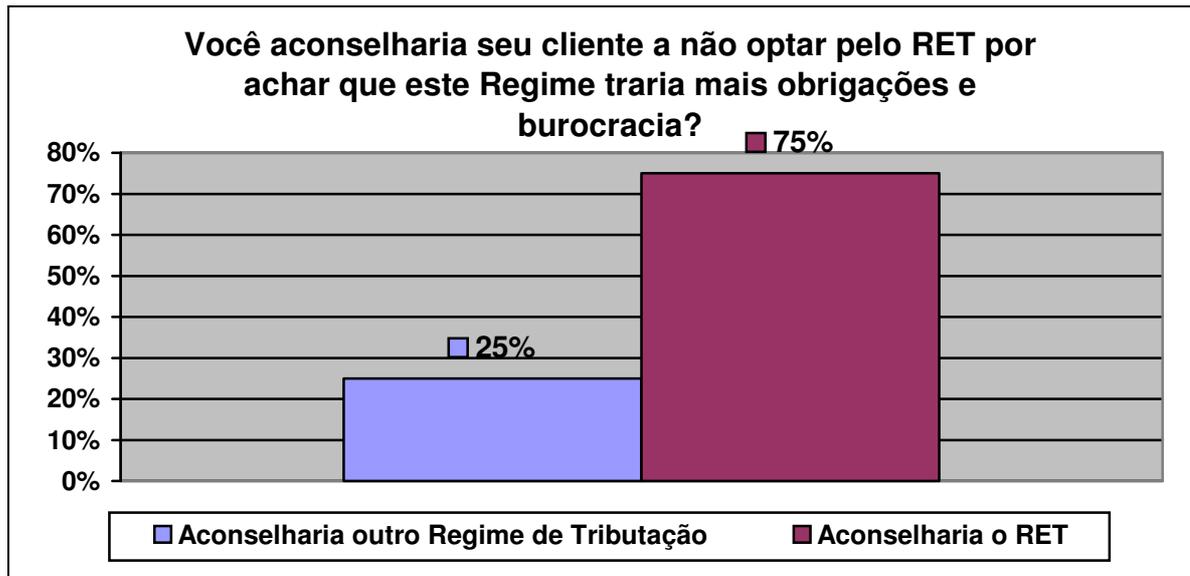


Gráfico 08: Demonstrativo do aconselhamento do contador a seus clientes quanto ao Regime de Tributação.

Fonte: Desenvolvido pela autora (2013)

Como justificativa de sua resposta, um dos entrevistados afirmou que não aconselharia outro Regime que não o RET, pois toda a questão burocrática e o trabalho do contador para trazer esta vantagem financeira ao cliente seria ajustado em honorários, não trazendo prejuízos e sim ganhos ao contador.

O contador que buscar se inteirar sobre este assunto fará com que tenha um diferencial no seu trabalho, o que resultará na conquista de mais clientes e os deixará muito mais satisfeitos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A atividade imobiliária, como um todo, tem extrema importância para a economia brasileira, pois esta atividade é responsável por construções de moradia e obras de interesse social. Além disso, este ramo é um setor que atrai muitos empregos, pois precisa de muita mão de obra para concluir todos os seus projetos.

Diante destes aspectos, a contabilidade desempenha um papel fundamental, para que se garanta a continuidade destas empresas, pois é através da contabilidade que se geram informações tributárias influenciando nas tomadas de decisão dos gestores.

A contabilidade da atividade imobiliária é bastante complexa e existem muitas peculiaridades, em especial na área tributária, onde se exige maior dedicação

e empenho dos profissionais da área contábil, fazendo com que o conhecimento seja indispensável para evitar alguma penalidade fiscal.

A Lei nº 10.931/2004 regulamentada pela IN 934/2009, dispõe sobre o regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias, sendo opcional, porém irretratável, enquanto durarem as obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que fazem parte da incorporação.

Para tributar por este regime, a incorporadora deverá optar pelo patrimônio de afetação, onde os bens afetados ficam segregados do patrimônio geral do incorporador. Com isto, o incorporador fica obrigado a cumprir algumas regras, entre elas: manter a escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, criar um cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) para cada incorporação, formar uma comissão constituída por compradores e a ela entregar balancetes trimestrais e deixa-lá com livre acesso à obra, livros, contratos, extrato da conta especial e a todos os documentos relativos ao patrimônio de afetação.

Através do questionário aplicado e da pesquisa literária, foi possível evidenciar estas e outras regras de enquadramento no Regime Especial de Tributação - RET para a atividade imobiliária, e também foi possível averiguar o conhecimento dos profissionais contábeis sobre esta opção.

Com a realização desta pesquisa, constatou-se que poucos contadores da Região do Vale dos Sinos/RS têm conhecimento sobre este benefício, e por consequência disto, poucos escritórios contábeis da Região possuem clientes neste ramo de atividade.

A falta de conhecimento acarreta a perda de clientes, e bons clientes. Levando em consideração que este ramo de atividade tem tido um crescimento significativo nos últimos anos e cresceu acima do Produto Interno Bruto (PIB) em 2011, conforme divulgado pela Agência Brasil em junho de 2013, o profissional contábil que optar em se inteirar sobre estas Leis atrairá mais clientes e por consequência, mais reconhecimento.

Apesar do conhecimento de poucos, constatou-se que aqueles contadores que dominam a Lei do Patrimônio de Afetação, incentivariam seus clientes a fazer esta opção, onde se paga menos impostos ao passar a recolher seus tributos pelo Regime Especial de Tributação.

Verificou-se, também, que a carga tributária total do RET é de 4%, segundo a alteração feita pela Lei 12.844, de 19 de julho de 2013, tornando-se mais vantajosa que o Lucro Presumido e o Lucro Real. Os profissionais contábeis que conhecem o RET acreditam e confirmam que esta Lei beneficia tributariamente as incorporadoras que fizerem esta opção.

Por fim, conclui-se que ao optar pelo Patrimônio de Afetação, as incorporadoras imobiliárias beneficiam-se com o Regime Especial de Tributação por terem uma alíquota tributária reduzida e por todas as dívidas de natureza tributária, trabalhista e junto a instituições financeiras ficarem restritas ao empreendimento em construção, não tendo qualquer relação com outros compromissos e dívidas assumidas pela empresa. Ainda assim, são poucos os escritórios da Região que conhecem este assunto.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.000**, de 26 de março de 1999. Estabelece o Regulamento do Imposto de Renda – RIR/99. Disponível em: <http://receita.fazenda.gov.br/legislacao/rir/default.htm> Acesso em: 25 mar. 2013.

_____. **Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009**. Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Ins/2009/in9342009.htm>. Acesso em 14 abr. 2013.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm. Acesso em 25 mar. 2013.

_____. **Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998**. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/Ant2001/lei971898.htm>. Acesso em 18 out. 2013.

_____. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/10.931.htm. Acesso em 28 mar. 2013.

_____. **Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009**. Dá nova redação aos artigos 4º, 5º e 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de

afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12024.htm. Acesso em 29 mar. 2013.

_____. **Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.** Altera a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/Lei/L12844.htm. Acesso em 20 jul. 2013.

FARIA, Silvio Oliveira. **Contabilidade das empresas construtoras:** aspectos contábeis e fiscais. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2004.

FRIES, Lauri Natalício. **Contabilidade de Atividade Imobiliária.** Disponível em: https://professores.faccat.br/moodle/pluginfile.php/13835/mod_resource/content/1/MATERIAL%20DE%20ESTUDO.pdf. Acesso em 30 jun. 2013.

GRANDA, Alana. **Crédito Imobiliário impulsionou crescimento da construção em 2011.** Disponível em: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/noticia/2013-06-28/credito-imobiliario-impulsionou-crescimento-da-construcao-em-2011>. Acesso em 30 jun. 2013.

RAUPP, F.M.; BEUREN, I.M. Metodologia da Pesquisa aplicada as ciências sociais. In: BEUREN, Ilse Maria (org.) **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade:** teoria e prática. 3. ed. Atlas: São Paulo, 2006.

RODRIGUES, Aldenir Ortiz et al. Manual do imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido. 2. ed. São Paulo: IOB – Thomson, 2008.

SANTOS, Cleônimo dos; BARROS, Sidney Ferro. **Imposto de renda pessoa jurídica para contadores.** 2. ed. São Paulo: IOB – Thomson, 2007.