

UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

IRIS DAL PIAZ JACONI

**LUCRO PRESUMIDO X LUCRO REAL: UM ESTUDO SOBRE OS EFEITOS
TRIBUTÁRIOS EM UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

CAXIAS DO SUL

2014

IRIS DAL PIAZ JACONI

**LUCRO PRESUMIDO X LUCRO REAL: UM ESTUDO SOBRE OS EFEITOS
TRIBUTÁRIOS EM UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Monografia apresentada como requisito
para a obtenção do Grau de Bacharel em
Ciências Contábeis da Universidade de
Caxias do Sul

Orientador: Prof. Ms. Elias Milton Denicol

CAXIAS DO SUL

2014

IRIS DAL PIAZ JACONI

**LUCRO PRESUMIDO X LUCRO REAL: UM ESTUDO SOBRE OS EFEITOS
TRIBUTÁRIOS EM UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Monografia apresentada como requisito
para a obtenção do Grau de Bacharel em
Ciências Contábeis da Universidade de
Caxias do Sul

Orientador: Prof. Ms. Elias Milton Denicol

Aprovado (a) em ____/____/____

Banca Examinadora:

Presidente

Prof. Ms. Elias Milton Denicol
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Examinadores:

Prof. Ms. Sinara Jaroseski
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Prof. Ms. Maria Salete Goulart Martins Denicol
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Dedico a todos vocês, que sempre estiveram ao meu lado, que me incentivaram, em especial a minha família que muito contribuiu para que este trabalho atingisse seus objetivos.

AGRADECIMENTOS

Quero expressar meus agradecimentos a todas as pessoas que, de uma forma ou de outra, colaboraram para que este trabalho fosse realizado. Em especial ao meu orientador, Prof. Ms. Elias Milton Denicol, pela sua competência e orientação durante todo o desenvolvimento desta monografia. Agradeço de forma toda especial, a minha família, ao meu amigo Felipe e aos colegas de trabalho pelo amor, compreensão e apoio dedicados, que foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho ou por acreditarem em minhas escolhas, apoiando-me e esforçando-se junto a mim, para que eu suprisse todas elas.

“A tarefa não é tanto ver aquilo que ninguém viu, mas pensar o que ninguém ainda pensou sobre aquilo que todo mundo vê.”

Arthur Schopenhauer

RESUMO

Esta monografia enfoca um estudo sobre os efeitos tributários em uma empresa de construção civil ao utilizar as modalidades de tributação do Lucro Presumido *versus* Lucro Real. Em decorrência da alta carga de impostos no Brasil, é de grande importância para as empresas a busca pela redução do ônus fiscal a fim de se manterem competitivas no mercado. Neste cenário, este trabalho de conclusão tem o objetivo de contextualizar a relevância da realização de um planejamento tributário, bem como a legislação, a nível federal, pertinente a cada regime de tributação citado, ou seja, Lucro Presumido e Lucro Real. Este estudo apresenta uma comparação entre a apuração dos impostos pelo Lucro Presumido e pelo Lucro Real, demonstrando as variações nos resultados encontrados em cada regime. Para isso, foram utilizados documentos fornecidos pela contabilidade de uma empresa que atua no ramo imobiliário. Através dos dados apurados, foi possível definir a modalidade de tributação mais condizente com a realidade da organização. Assim, concluiu-se que o ideal para se alcançar a maior economia em relação as despesas com tributos é a adoção do Lucro Presumido para apuração dos resultados. No entanto, vale-se destacar que nem sempre o regime utilizado em um ano será o mais adequado para o ano seguinte e por isso, deve-se avaliar a opção pelo regime de tributação a cada ano.

Palavras-chave: Construção civil. Planejamento tributário. Lucro presumido. Lucro real.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Comparativo Lucro Presumido X Lucro Real.....	61
---	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Percentuais para encontrar a base de cálculo do IRPJ (estimativa)	35
Quadro 2 - Incentivos fiscais	38
Quadro 3 - Unidades imobiliárias do empreendimento	44
Quadro 4 - Preço de venda das unidades imobiliárias	45
Quadro 5 - Faturamento estimado para 2014	45
Quadro 6 - Unidades imobiliárias vendidas	46
Quadro 7 - Receitas financeiras estimadas para 2014.....	46
Quadro 8 - Apuração PIS e COFINS – Lucro Presumido.....	47
Quadro 9 - Base de cálculo IRPJ – Lucro Presumido	48
Quadro 10 - Apuração IRPJ – Lucro Presumido	48
Quadro 11 - Base de cálculo CSLL – Lucro Presumido	49
Quadro 12 - Apuração CSLL – Lucro Presumido	49
Quadro 13 - Custo orçado das unidades imobiliárias (PIS e COFINS)	50
Quadro 14 - Custo orçado das unidades imobiliárias vendidas (PIS e COFINS).....	51
Quadro 15 - Apuração PIS – Lucro Real.....	51
Quadro 16 - Apuração COFINS – Lucro Real	52
Quadro 17 - Custos das unidades imobiliárias até 03/2014 (IRPJ e CSLL)	53
Quadro 18 - Custos das unidades imobiliárias até 06/2014 (IRPJ e CSLL)	54
Quadro 19 - Custos das unidades imobiliárias até 09/2014 (IRPJ e CSLL)	55
Quadro 20 - Custo das unidades imobiliárias vendidas (IRPJ e CSLL)	56
Quadro 21 - Apuração IRPJ e CSLL 1º Trimestre – Lucro Real.....	56
Quadro 22 - Apuração IRPJ e CSLL 2º Trimestre – Lucro Real.....	57
Quadro 23 - Apuração IRPJ e CSLL 3º Trimestre – Lucro Real.....	58
Quadro 24 - Apuração IRPJ e CSLL 4º Trimestre – Lucro Real.....	59
Quadro 25 - IRPJ e CSLL – Lucro Real	60
Quadro 26 - Comparativo Lucro Presumido X Lucro Real	60

LISTA DE ABREVIATURAS

Apto.	apartamento
art.	artigo
ed.	edição
Ms.	mestre
n.	número
nº.	número
p.	página
Prof.	professor
un.	unidade
v.	volume

LISTA DE SIGLAS

COFINS -	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CSLL -	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CTN -	Código Tributário Nacional
IBPT -	Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário
ICMS -	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços
IN -	Instrução Normativa
IRPJ -	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
LALUR -	Livro de Apuração do Lucro Real
OCDE -	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico
PIB -	Produto Interno Bruto
PIS -	Programa de Integração Social
RIR -	Regulamento do Imposto de Renda
SRF -	Secretaria da Receita Federal

LISTA DE SÍMBOLOS

%	por cento
m ²	metro quadrado
R\$	reais

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
1.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO	14
1.2	TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA	15
1.3	HIPÓTESES OU PROPOSIÇÕES	17
1.4	OBJETIVOS	17
1.4.1	Objetivo geral	17
1.4.2	Objetivos específicos	17
1.5	METODOLOGIA.....	18
1.6	ESTRUTURA DO ESTUDO	19
2	CONTABILIDADE E CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA	21
2.1	DEFINIÇÃO E PAPEL DO CONTADOR	21
2.2	FINALIDADE	22
2.3	USUÁRIOS.....	22
2.4	RAMIFICAÇÕES	23
2.5	CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA	23
2.5.1	Planejamento tributário	24
2.5.2	Tributos	25
2.5.2.1	Classificação	26
2.5.2.1.1	Impostos.....	27
2.5.3	Tributos federais	27
2.5.3.1	PIS e COFINS	27
2.5.3.1.1	Contribuintes	28
2.5.3.2	CSLL.....	28
2.5.3.2.1	Contribuintes	28
2.5.3.3	IRPJ.....	28
2.5.3.3.1	Contribuintes	28
3	CONSTRUÇÃO CIVIL E MODALIDADES DE TRIBUTAÇÃO	30
3.1	CUSTO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	30
3.2	MODALIDADES DE TRIBUTAÇÃO	33
3.2.1	Lucro Real	33

3.2.1.1	Apuração anual	34
3.2.1.2	Apuração trimestral	37
3.2.1.3	PIS e COFINS – Regime não cumulativo	39
3.2.2	Lucro Presumido.....	40
3.2.2.1	PIS e COFINS – Regime cumulativo	42
4	ESTUDO DE CASO	43
4.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DA EMPRESA.....	43
4.2	DADOS PARA ANÁLISE TRIBUTÁRIA.....	44
4.3	LUCRO PRESUMIDO	47
4.3.1	PIS e COFINS – Regime cumulativo	47
4.3.2	IRPJ	48
4.3.3	CSLL.....	49
4.4	LUCRO REAL.....	50
4.4.1	PIS e COFINS – Regime não cumulativo.....	50
4.4.2	IRPJ e CSLL – Apuração trimestral	52
4.5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	60
5	CONCLUSÃO	63
	REFERÊNCIAS.....	65
	ANEXO A – BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO.....	70
	ANEXO B – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CORRESPONDENTE AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO	72

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO

Para se firmarem em um mercado competitivo, as empresas devem cada vez mais buscar a excelência nos resultados. São muitos os fatores que podem prejudicar as entidades nessa questão, dentre eles destaca-se o grande número de tributos e a elevada carga tributária brasileira.

Segundo pesquisa do IBPT – Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário, a carga tributária do país chegou a 36,27% do PIB em 2012. Em relação aos países da América Latina, o Brasil tem a segunda maior arrecadação de impostos e tributos. Esse dado foi apresentado pela OCDE – Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico, em um estudo que compreende 18 países, mostrando que o Brasil aparece atrás apenas da Argentina.

Com isso, para o sucesso de um empreendimento, faz-se necessário o conhecimento por parte dos empresários sobre a gestão tributária. É importante que os empreendedores busquem meios de reduzir o ônus fiscal, o que gera reflexo positivo e direto em seu fluxo de caixa.

Uma ferramenta que pode auxiliar os gestores nesse ponto é o planejamento tributário. O mesmo tem por objetivo ajudar as companhias a organizarem suas obrigações fiscais e economizarem legalmente os dispêndios com tributos. Para um bom planejamento tributário é necessário entender detalhadamente a atividade da empresa, considerando seu regime de tributação e as oportunidades que a legislação dispõe em cada situação para uma melhor gestão tributária.

Dentre os regimes tributários existentes no Brasil destacam-se o Lucro Presumido e o Lucro Real. O Lucro Real exige um controle de contas mais rigoroso e, conseqüentemente, ocasiona maiores despesas com a contabilidade. Diante disso, muitas empresas acabam recolhendo mais tributos ao optarem pelo Lucro Presumido por ser um sistema mais simples (PETTI, 2009).

Nesse sentido, a problemática dessa pesquisa é demonstrar os efeitos ocasionados pela apuração dos impostos em cada um desses sistemas, a fim de definir a modalidade de tributação mais adequada para a empresa objeto do estudo. Através da análise dos efeitos gerados pela utilização do Lucro Presumido e Lucro

Real, será possível fornecer a administração informações que auxiliem na tomada de decisões.

Tal empresa atua no ramo da construção civil, o qual possui grande importância na economia do país. Segundo Gonçalves e Castelo (2012), em 2011 a construção respondia por 4,9% do PIB brasileiro. Além disso, o segmento é responsável pela geração de milhares de empregos em todo país. Nesse contexto, dada a importância do setor, surge a necessidade de estudar os aspectos tributários pertinentes à atividade imobiliária.

Através do uso do planejamento tributário é possível reduzir o impacto dos impostos no custo final dos produtos e serviços e trabalhar com um preço mais competitivo. Além disso, com a redução dos gastos com tributos é possível melhorar o fluxo de caixa da empresa e alcançar melhores resultados no final do exercício. Sendo assim, o estudo proposto justifica-se diante da relevância da pesquisa mais aprofundada sobre o assunto.

No que tange ao meio acadêmico, poderá servir como instrumento de pesquisa visto que não se encontram muitos materiais a respeito da tributação em empresas de construção civil.

Logo, esse trabalho poderá despertar o interesse de outros alunos em estudar diferentes áreas da contabilidade relacionadas a empresas deste setor, dada a sua grande importância na economia do país.

1.2 TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA

A contabilidade é a ciência social que se dedica ao estudo do patrimônio das entidades. Segundo Marion (2013, p. 28), “é o instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa”. Devido ao cenário do mercado atual, onde a alta competitividade e as constantes mudanças são características marcantes, a contabilidade se tornou uma ferramenta importante para a sobrevivência das organizações.

No Brasil, onde o sistema tributário é oneroso e complexo, uma área de aplicação da contabilidade que recebe destaque é a contabilidade tributária. De acordo com Oliveira (2013), os recursos necessários para cobrir os dispêndios do Estado são, na sua maioria, provenientes dos tributos recolhidos pelas empresas. Dessa forma, a contabilidade tributária tem como um de seus objetivos interpretar a

legislação e definir com exatidão quais rendimentos das empresas devem sofrer tributação.

Diante disso, as entidades devem utilizar as informações fornecidas pela contabilidade e buscar, através da análise desses dados, amenizar suas despesas com tributos. Uma alternativa é o uso do planejamento tributário. De acordo com Andrade Filho (2008, p. 7):

(...) a expressão “planejamento tributário” é utilizada para fazer referência a uma atividade ou uma técnica de prospecção de alternativas de redução da carga tributária suportada pelas pessoas e pelas empresas, sempre em consonância com o ordenamento jurídico em vigor.

Com a utilização desse recurso, é possível definir qual modalidade de tributação é mais adequada para determinada empresa considerando-se o seu ramo de atividade. Entre as modalidades existentes destacam-se o Lucro Presumido e o Lucro Real, cada uma com diversas particularidades. A opção por uma delas é feita anualmente e é efetivada no primeiro recolhimento do imposto.

Sendo assim, o foco da pesquisa será o estudo da tributação em empresas de construção civil, a fim de identificar os efeitos tributários gerados por essas modalidades. Em relação ao Lucro Real, serão analisados os reflexos ocasionados pela utilização do custo orçado e do custo incorrido na apuração dos resultados.

Diante disso, a escolha do tema foi feita na área tributária de empresas de construção civil. A motivação em trabalhar com este assunto está no interesse da autora em analisar qual sistema tributário é o mais adequado para uma empresa da família que atua neste ramo de atividade. Busca-se também proporcionar aos gestores informações que auxiliem na tomada de decisões.

Com base na delimitação do tema de pesquisa proposto, a questão de pesquisa para o estudo é: Quais os efeitos tributários para uma empresa de construção civil ao utilizar as modalidades de tributação do Lucro Presumido *versus* Lucro Real?

1.3 HIPÓTESES OU PROPOSIÇÕES

Hipótese é uma resposta provisória que se propõe para o problema formulado. É provisória pois o desenvolvimento da pesquisa determinará sua validade: pode ser confirmada ou rejeitada (ANDRADE; MARTINS, 2003).

Sendo assim, faz-se as seguintes hipóteses em relação ao problema de pesquisa:

H1 - A tributação pelo Lucro Real ocasiona um maior ônus tributário, além de despesas adicionais para atender as exigências do governo.

H2 - No Lucro Real, a apuração dos resultados pelo custo incorrido antecipa o recolhimento dos tributos prejudicando o fluxo de caixa da empresa.

H3 - Ao optar pelo Lucro Real, a empresa recolherá menos impostos visto que esse regime de tributação permite o aproveitamento de créditos de PIS e COFINS e o IRPJ e a CSLL são recolhidos pelo lucro efetivamente auferido.

H4 - A empresa terá um lucro maior no final do exercício se apurar os tributos pelo Lucro Presumido devido a menor carga tributária apresentada por esse sistema de tributação.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 Objetivo geral

Identificar os efeitos tributários para uma empresa de construção civil ao utilizar as modalidades de tributação do Lucro Presumido *versus* Lucro Real.

1.4.2 Objetivos específicos

- Coletar material bibliográfico referente a tributação em empresas de construção civil.
- Interpretar a legislação tributária vigente.
- Caracterizar os sistemas tributários Lucro Presumido e Lucro Real.
- Reunir os dados e demonstrações contábeis necessárias junto à empresa objeto do estudo de caso.
- Definir os efeitos tributários ocasionados por cada modalidade de tributação.

- Analisar os resultados encontrados e evidenciar o regime tributário mais adequado para a empresa em questão.

1.5 METODOLOGIA

Quanto aos procedimentos técnicos, será realizado um estudo de caso. Para Yin (2005), o estudo de caso é uma investigação empírica de um certo fenômeno dentro de seu contexto da vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão bem definidos. Já segundo Gil (2010), esse tipo de procedimento técnico pode ser definido como um estudo detalhado e exaustivo de um ou poucos objetos, de forma que permita seu amplo e profundo conhecimento.

De acordo com Severino (2007, p. 121), “o caso escolhido para a pesquisa deve ser significativo e bem representativo, de modo a ser apto a fundamentar uma generalização para situações análogas, autorizando inferências”.

Ainda referente aos procedimentos técnicos, este estudo também é qualificado como pesquisa documental. Gil (2010) afirma que tal pesquisa vale-se de diversos tipos de documentos, elaborados com muitas finalidades. Para esse mesmo autor, é recomendável que seja classificado como fonte documental o material consultado interno à organização.

Em relação aos objetivos, a pesquisa será descritiva. Köche (2010) afirma que tal pesquisa estuda as relações entre duas ou mais variáveis de um determinado fenômeno sem manipulá-las. Da mesma forma, Andrade e Martins (2003) salientam que na pesquisa descritiva os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados sem a interferência do pesquisador. O mesmo autor ainda destaca uma das características dessa pesquisa: a técnica padronizada da coleta de dados, feita principalmente por meio de questionários e da observação sistemática.

Para Gil (2010, p. 28),

(...) algumas pesquisas descritivas vão além da simples identificação da existência de relações entre variáveis, e pretendem determinar a natureza dessa relação. Nesse caso, tem-se uma pesquisa descritiva que se aproxima da explicativa.

Quanto à forma de abordagem do problema, este estudo se caracteriza como qualitativo. De acordo com Marconi e Lakatos (2007), a metodologia qualitativa se preocupa em analisar e compreender aspectos mais profundos, descrevendo a complexidade do comportamento humano. Para Leite (2004), tal pesquisa pode analisar os fenômenos com consideração de contexto.

Marconi e Lakatos (2007, p. 272) ainda destacam: “na pesquisa qualitativa, primeiramente faz-se a coleta dos dados a fim de poder elaborar a “teoria de base”, ou seja, o conjunto de conceitos, princípios e significados”.

Por fim, diante das colocações dos autores, entende-se que as metodologias escolhidas são as mais adequadas para o tipo de estudo proposto.

Primeiramente será exposto ao sócio administrador da empresa objeto de estudo, do que se trata o trabalho. Após, far-se-á uma coleta do material bibliográfico acerca do tema em livros, artigos e outras fontes a fim de elaborar a fundamentação teórica. Além disso, há a necessidade de fazer um levantamento de aspectos tributários específicos às pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias.

Serão revisadas questões legais sobre a tributação pelo Lucro Presumido e Lucro Real para, de posse dos dados e relatórios da empresa, definir e analisar os efeitos financeiros e tributários ocasionados pelo enquadramento em cada uma dessas modalidades.

Finalmente, os resultados encontrados serão examinados com a finalidade de definir o regime tributário mais adequado para empresa.

1.6 ESTRUTURA DO ESTUDO

O primeiro capítulo apresenta a contextualização do tema, juntamente com os objetivos, a questão de pesquisa e a metodologia.

O segundo capítulo apresenta diversos conceitos e aspectos teóricos que servem de embasamento para a aplicação do projeto de pesquisa.

No terceiro capítulo foram expostos conceitos e questões tributárias relacionadas a empresas que atuam no ramo da construção civil. Este capítulo tem o objetivo de evidenciar os aspectos legais pertinentes ao Lucro Real e ao Lucro Presumido, bem como particularidades aplicáveis a pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias.

No quarto capítulo foi realizado um estudo de caso em uma empresa de construção civil de Caxias do Sul. Este capítulo tem por finalidade demonstrar os efeitos ocasionados pela apuração dos impostos pelos dois regimes de tributação citados anteriormente, bem como comparar os resultados encontrados.

Ao final, o quinto capítulo apresenta a conclusão onde o objetivo principal da pesquisa é identificar os efeitos tributários gerados na utilização das modalidades tributárias do Lucro Real e do Lucro Presumido, definindo, assim, o sistema mais condizente com a realidade da empresa estudo de caso.

2 CONTABILIDADE E CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA

2.1 DEFINIÇÃO E PAPEL DO CONTADOR

De acordo com Ribeiro (2010), a contabilidade é uma ciência que, através da sua metodologia, permite o controle constante do patrimônio das entidades.

Para Padoveze (2009, p. 3), “o controle é feito através de coleta, armazenamento e processamento das informações oriundas dos fatos que alteram essa massa patrimonial”.

A contabilidade é a ferramenta que ajuda os administradores na tomada de decisões (MARION, 2013). Ela reconhece todas as movimentações que podem ser mensuradas na moeda corrente nacional, sumarizando-as em relatórios e passando aos interessados em conhecer a situação da entidade. Essas pessoas, através do conhecimento desses dados, examinam os resultados encontrados e as causas que levaram a isso, tomando decisões em relação ao futuro (MARION, 2008).

“A Contabilidade é a linguagem dos negócios” (MARION, 2013, p. 26).

Segundo Pizzolato (2012), a contabilidade costuma ser chamada de linguagem dos negócios pois através de seus relatórios é possível conhecer o estado e o desempenho das empresas com maior precisão. Trata-se de um sistema de coletar, sintetizar, interpretar e divulgar, em termos monetários, dados sobre uma organização. Assim como qualquer outro, tal sistema de informação está em constante evolução buscando o aperfeiçoamento de suas técnicas e processos.

De acordo com Santos e Souza (2010), com o acelerado avanço das tecnologias de informação na área contábil faz-se necessário o entendimento e a eficiência do profissional de contabilidade para tomada de decisões. O contador passou a ser visto como um profissional fundamental e absoluto no controle das informações que ajudam no processo decisório. A influência exercida pelo profissional contábil neste processo é imprescindível para realização de um planejamento com vista na continuidade da organização, uma vez que o sucesso das empresas dependerá de sua função e de suas informações.

2.2 FINALIDADE

Ribeiro (2010) alega que o principal objetivo da contabilidade é prover dados econômicos e financeiros sobre o patrimônio. Esses dados auxiliam os administradores, os donos e os interessados em investir na empresa na tomada de decisões. As informações econômicas referem-se a atividade da empresa (compra, venda, despesas e receitas) e evidenciam o resultado apurado nas suas transações. Já as financeiras estão relacionadas as entradas e saídas de dinheiro.

Para Marion (2013), a principal finalidade da contabilidade é possibilitar a cada grupo de usuários a análise da situação econômica e financeira da empresa assim como interferir sobre suas propensões futuras.

Tem por finalidade registrar os fatos e gerar informações que permitam ao possuidor do patrimônio o planejamento e o controle de sua ação (GONÇALVES; BAPTISTA, 2011).

De acordo com Gonçalves e Riccio (2009), a contabilidade, enquanto área de conhecimento, tem por fim mensurar a criação de valor dentro das empresas. Além disso, tem a importante função de fornecer demonstrações contábeis voltadas particularmente aos usuários externos.

2.3 USUÁRIOS

Com o aumento da complexidade na economia e um mercado onde a competitividade é cada vez maior, a contabilidade passa a ser uma ferramenta importante para controle e para orientar a administração. É uma ciência que evolui e se aplica, porque a cada dia surgem novos interessados (BARBOSA, 2004).

Segundo Neves (2003), os usuários da contabilidade são as pessoas interessadas na situação do patrimônio da entidade, sejam elas físicas ou jurídicas. Pode-se citar como exemplos: os acionistas que desejam saber se a empresa está dando lucro ou prejuízo, as instituições financeiras que procuram avaliar o patrimônio da entidade para fornecer ou não empréstimos, o fisco que tem interesse pelo resultado da empresa a fim do recolhimento de tributos, os administradores que buscam saber como está o desenvolvimento das operações e o resultado que as mesmas apresentam, entre outros.

Para Eckert (2011), os usuários podem ser externos ou internos. Os usuários externos usam os dados provenientes dos relatórios contábeis com o propósito de consultar ou verificar. Já os usuários internos utilizam tais informações para facilitar a tomada de decisões.

No plano interno de uma empresa, as informações contábeis devem ser obtidas e registradas de forma minuciosa e sistemática, visto que oferecem múltiplas utilizações (PIZZOLATO, 2012).

2.4 RAMIFICAÇÕES

“A contabilidade pode ser aplicada em qualquer espécie de entidade econômico-administrativa, seja do setor privado, como é o caso das empresas, associações e cooperativas, seja do setor público” (ECKERT, 2011, p. 23).

Ainda segundo esse autor, a contabilidade pode ser empregada em distintos ramos de atividade ou setores da economia. A finalidade dessa ramificação é o aperfeiçoamento das técnicas utilizadas em certas atividades e o estudo de questões particulares de cada uma dessas áreas (ECKERT, 2011).

De acordo com Padoveze (2009), por ser uma ciência do controle patrimonial das empresas, a contabilidade teve que fazer diversas ramificações para conseguir atender de maneira especial os diversos aspectos de controles patrimoniais que surgem, além das necessidades de informações dos usuários da contabilidade.

Dessa maneira, o próximo tópico irá tratar de um ramo contábil específico.

2.5 CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA

A contabilidade tributária é o ramo contábil que tem por fim aplicar simultaneamente na prática definições, princípios e normas da contabilidade e da legislação tributária. Deve evidenciar a situação patrimonial e o resultado do exercício de maneira clara e precisa. O resultado encontrado deve ser financeiramente exato (FABRETTI, 2014).

Para Chaves e Muniz (2012), a contabilidade tributária tem o objetivo de registrar os fatos que geram tributação nas empresas, bem como os fatos não geradores de tributos e outros que têm efeitos indiretos na carga tributária da pessoa jurídica.

De acordo com Oliveira (2013), as principais funções e atividades da gestão tributária são: apurar o resultado tributável de cada exercício fiscal com precisão para cálculo dos tributos incidentes sobre o lucro; identificar e orientar o registro na contabilidade das provisões relacionadas aos tributos a pagar, respeitando os princípios contábeis; escriturar os documentos em livros fiscais ou registros auxiliares para apurar o valor dos tributos a serem recolhidos; preencher as guias de recolhimento; orientar todas as unidades da empresa em relação aos aspectos fiscais, entre outras.

Paralelo a isso, Oliveira (2013) destaca que o contador em sua função de gestor tributário tem a chance de trazer grandes contribuições à alta direção da empresa através da execução do planejamento tributário.

Segundo Ferreira, Silva e Dani (2007), o planejamento é visto como a principal função dentro da administração, já que determina os objetivos, faz-se previsões, realiza-se a tomada de decisões e aponta as estratégias. Além disso, os autores destacam que para se obter sucesso na realização deste planejamento é preciso um amplo conhecimento das formas de arrecadação e de funcionamento dos tributos, pois as mudanças na legislação são constantes.

2.5.1 Planejamento tributário

Segundo Rezende, Pereira e Alencar (2013), o sistema tributário do Brasil é muito complexo, fato que o torna objeto de muitas críticas. Como exemplo, os autores citam a elevada quantidade de tributos, a legislação confusa e extensa, as distorções ocasionadas pela aplicação da legislação tributária, assim como os seus efeitos sobre a economia das organizações e pessoas físicas e, como consequência, do país.

Para serem altamente competitivas, as empresas brasileiras têm a necessidade de reduzir custos. Algo que se impõe de maneira iminente no que diz respeito aos custos tributários, dado o seu forte aumento nos últimos anos e o fato de não trazer benefícios diretos as entidades (OLIVEIRA, 2013).

Relacionado a isso, o mesmo autor define planejamento tributário como o

(...) conjunto de atuações e procedimentos operacionais de uma empresa (especialmente os contábeis) que levaria a uma redução legal do ônus tributário empresarial, recolhendo exatamente o montante devido que foi

gerado em suas operações, fazendo com que venha a obter um patamar superior de rentabilidade e competitividade (OLIVEIRA, 2013, p. 189).

Ou seja, são ações lícitas tomadas por uma organização visando a diminuição dos gastos com tributos. Tal redução lhe proporcionaria um melhor resultado e conseqüentemente a tornaria mais apta a competir no mercado.

Andrade Filho (2008) indica dois termos que podem ser usados como sinônimos de planejamento tributário: elisão fiscal ou elusão tributária. Já como oposto dessa expressão o autor cita o termo evasão.

De acordo com Gubert (2001), a doutrina pressupõe a existência da evasão quando o sujeito passivo de forma dolosa atrasa, reduz ou elimina o recolhimento do tributo. Isto é, não basta a conduta omissiva, sendo necessário um ato que demonstre o desejo de fraudar o fisco.

Abreu (2008) evidencia três finalidades do planejamento tributário: evitar a incidência do tributo tomando-se providências para que não ocorra o fato gerador; diminuir a quantia do tributo reduzindo-se a alíquota ou a base de cálculo e retardar o recolhimento do tributo, ou seja, adiar seu pagamento sem que ocorra multa.

2.5.2 Tributos

O artigo 3º do Código Tributário Nacional define tributo como

(...) toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

Isso quer dizer: tributo é a obrigação do contribuinte de entregar dinheiro aos cofres públicos, independente da sua vontade, cujo valor é expresso em moeda corrente nacional. Está previsto em lei, não se constitui pela prática de ato ilícito e é cobrado pelo agente público que fará o lançamento do crédito tributário fielmente como manda a legislação (JESUS; NERY JUNIOR; NERY, 2014).

A natureza específica do tributo é determinada pelo fato gerador da respectiva obrigação, não importando para qualificá-la a denominação e demais características formais adotadas pela lei e a destinação legal do produto da arrecadação (artigo 4º do CTN).

De acordo com Jesus, Nery Junior e Nery (2014), a finalidade dos tributos é arrecadar recursos financeiros para o Estado, tornando possível sua função de promover o bem comum, satisfazendo as necessidades públicas. Por outro lado, também podem assumir o papel de interferir na economia privada, produzindo diversos efeitos através de estímulos nas atividades, regiões ou setores econômicos e desestímulos no consumo de determinados bens.

2.5.2.1 Classificação

Segundo Martins (2012), os tributos podem ser classificados quanto à competência impositiva em federais, estaduais, distritais e municipais.

Quanto à vinculação à atividade do Estado, podem ser divididos em vinculados e não vinculados. São vinculados quando sua arrecadação é destinada para uma finalidade específica. Já os não vinculados são utilizados para suprir às necessidades coletivas, ou seja, a receita arrecadada não possui destinação específica (MARTINS, 2012).

Quanto à função, os tributos podem ser separados em fiscais, extrafiscais e parafiscais. Os tributos classificados como fiscais são os recolhidos pelo Estado para o bem comum. Os extrafiscais têm a função de interferir no domínio econômico, podendo também restringir determinadas condutas da população, como por exemplo um tributo contra o cigarro. Os parafiscais são aqueles cuja arrecadação satisfaz situações que não são características do Estado (MARTINS, 2012).

Também é possível dividi-los entre diretos e indiretos. Nos tributos diretos quem faz o recolhimento é o contribuinte de direito, não repassando a terceiro (exemplo: imposto de renda). Nos indiretos o encargo financeiro é suportado por terceiro, isto é, ao comprar uma mercadoria o contribuinte de direito repassa o tributo para o preço. Destaca-se como exemplo o ICMS (MARTINS, 2012).

São espécies tributárias os impostos, as taxas e as contribuições de melhoria (artigo 5º do CTN).

2.5.2.1.1 *Impostos*

“Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte” (artigo 16º do CTN).

Isto é, não é necessário que o Estado preste algo determinado para o contribuinte para lhe exigir o imposto. A hipótese de incidência desse tributo independe de qualquer atividade do Estado (AMARO, 2011).

O imposto é indivisível e tem destinação genérica, visto que atende aos interesses gerais da coletividade (MARTINS, 2012).

2.5.3 **Tributos federais**

2.5.3.1 PIS e COFINS

O Programa de Integração Social – PIS foi instituído em 1970 pela Lei Complementar nº 7, com o principal objetivo de promover a participação dos empregados no resultado das empresas (FERRAREZI; CARLETO, 2005).

Tal integração era feita por um Fundo de Participação gerado por depósitos realizados pelas empresas na Caixa Econômica Federal, cujos recursos seriam, posteriormente, distribuídos totalmente aos empregados (PRICE WATERHOUSE, 2001).

Essa contribuição passou por diversas modificações ao longo do tempo e está atualmente embasada na Lei nº 9.715, publicada no Diário Oficial da União em 26 de novembro de 1998 (PINTO, 2011).

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS foi instituída em 1991 pela Lei nº 70 e sofreu importantes mudanças a partir da competência fevereiro de 1999, com base na Lei nº 9.718, publicada no Diário Oficial da União em 28 de novembro de 1998 (PINTO, 2011).

Seus recursos são utilizados exclusivamente para custear gastos com atividades das áreas da saúde, previdência e assistência social (PRICE WATERHOUSE, 2001).

Para Souza *et al.* (2012), a COFINS, juntamente com o Programa de Integração Social (PIS), tornou-se o mais complexo dentre os demais tributos, e

também um dos mais custosos ao contribuinte brasileiro, onde se identifica uma grande dificuldade de controle e diversas possibilidades de ocorrência de fraude.

2.5.3.1.1 *Contribuintes*

“São contribuintes do PIS/Pasep e da Cofins incidentes sobre o faturamento as pessoas jurídicas de direito privado e as que lhes são equiparadas pela legislação do Imposto de Renda” (IN SRF 247/2002, artigo 3º).

2.5.3.2 CSLL

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL foi criada pela Medida Provisória nº 22 de 1988, posteriormente transformada na Lei nº 7.689 de 15 de dezembro de 1988. Tem como destinação o financiamento da seguridade social (PRICE WATERHOUSE, 2001).

2.5.3.2.1 *Contribuintes*

“São contribuintes as pessoas jurídicas domiciliadas no País e as que lhes são equiparadas pela legislação tributária” (Lei nº 7.689/1988, artigo 4º).

2.5.3.3 IRPJ

O Imposto de Renda foi instituído no Brasil em 31 de dezembro de 1922, conforme artigo 31º da Lei nº 4.625.

Desde o ano-calendário de 1997, o Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ passou a ser estabelecido com base no Lucro Real, Presumido ou Arbitrado (PINTO, 2011).

2.5.3.3.1 *Contribuintes*

O artigo 27º do Decreto-Lei nº 5.844 de 1943 destaca como contribuintes do Imposto de Renda as pessoas jurídicas de direito privado domiciliadas no Brasil, as

firmas individuais e os que praticarem, habitual e profissionalmente, operações com o fim de lucro.

Este capítulo apresentou a fundamentação teórica sobre contabilidade e contabilidade tributária, planejamento tributário e tributos. O principal objetivo desta fundamentação é para orientar e permitir ao leitor uma melhor compreensão deste trabalho de conclusão de curso. Para tanto, o próximo capítulo vai apresentar a fundamentação teórica da construção civil e modalidades de tributação, dando sequência a esta monografia.

3 CONSTRUÇÃO CIVIL E MODALIDADES DE TRIBUTAÇÃO

Costa (2000, p. 31) destaca como atividades imobiliárias

(...) o desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de Centros Comerciais, *Shopping Centers* e Condomínios Residenciais.

Para um melhor entendimento, é necessário fazer as seguintes caracterizações:

- desmembramento é a subdivisão de um terreno em lotes para fins de construção, aproveitando o sistema viário;
- loteamento é a subdivisão do imóvel em lote, também com o fim de edificação, abrindo um sistema viário ou modificando os já existentes;
- incorporação imobiliária é a atividade exercida com o objetivo de construir para a venda total ou parcial de edifícios ou conjuntos formados por unidades autônomas (ALVES; RICARTE, 2007).

De acordo com Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), a construção de imóveis pode acontecer através de contratos de empreitada, de administração ou realizada diretamente pelo próprio construtor.

Ainda segundo esses autores, a incorporação consiste, resumidamente, em comprar o terreno, projetar o prédio, anunciar e vender os apartamentos ainda em construção.

3.1 CUSTO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Conforme a IN SRF nº 84 de 1979, em sua seção III, o custo dos imóveis vendidos compreenderá: o custo de aquisição de terrenos, bem como os tributos e despesas legais devidas na aquisição; os custos de planejamento, legalização e execução dos projetos; o custo de compra de materiais e bens aplicados na construção; o custo dos serviços utilizados; a mão-de-obra; os custos de manutenção, locação e reparo; os encargos de depreciação, amortização e exaustão relacionados com a produção, entre outros.

Para Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), esses custos são admitidos desde que estejam diretamente relacionados com o respectivo projeto.

Scherrer (2012) salienta que a contabilidade da construção civil tem características próprias em relação aos custos. Pode-se adotar qualquer um dos tipos (ou em conjunto algumas vezes) sempre atentando a legislação vigente no Brasil, quais sejam: custos pagos ou incorridos, custos contratados e custos orçados.

Scherrer (2012) prossegue definindo custos pagos ou incorridos como aqueles que, além de estarem pagos, refiram-se a bens ou serviços adquiridos e utilizados especificamente no empreendimento de que a unidade em negociação faça parte. Além disso, vale ressaltar que a apropriação somente é possível quando a unidade imobiliária tenha sido vendida.

A IN SRF nº 84 de 1979 dispõe que os custos incorridos referentes a empreendimento que englobe duas ou mais unidades deverão ser apropriados, a cada uma delas, através de rateio baseado no critério usual do tipo de empreendimento imobiliário.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 209) classificam custos contratados como os “convencionados com terceiros para aplicação futura no empreendimento”. Esses custos também poderão ser computados apenas quando se referirem a imóveis comercializados. Além disso, os custos contratados referentes a construções que compreendam duas unidades ou mais deverão ser rateados seguindo a mesma regra do custo incorrido.

Na venda de unidade não concluída, além dos gastos realizados até a ocasião poderão ser computados os custos orçados, que

(...) resultam de um cronograma da área de engenharia, com base nos custos usuais para aquele tipo de empreendimento imobiliário, a preços correntes no mercado na data em que a empresa optar por sua adoção, que disporá, além do aspecto temporal, uma previsão monetária até a conclusão do empreendimento (SCHERRER, 2012, p. 9).

Ou seja, custo orçado é o valor estimado de custo necessário à conclusão do empreendimento. A sua aplicação torna a comparação entre a receita da venda e o custo da unidade comercializada mais realista (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

A opção para utilizar o custo orçado deverá ser feita na data em que a venda da unidade for efetivada. Quando se referirem a obras com duas unidades ou mais também deverão ser rateados a cada uma delas, da mesma maneira dos custos citados anteriormente. Destaca-se ainda que tal custo deverá ser utilizado na apuração individual do lucro bruto de todas as unidades do empreendimento imobiliário (IN SRF 84/1979).

Quando a construção for concluída, poderão surgir as seguintes situações na comparação do orçamento com o custo realmente incorrido:

- custo orçado maior que o realizado. Neste caso a diferença encontrada será chamada de insuficiência de custo realizado;
- custo orçado inferior ao realizado. A diferença será denominada excesso de custo realizado (SCHERRER, 2012).

Em relação a essas situações, vale destacar o disposto na IN SRF nº 84 de 1979:

18.2 - A insuficiência de custo realizado, quando não superior a 15% do total do orçamento, será incluída normalmente no resultado do exercício social em que o empreendimento for concluído, sem que o imposto sobre ela incidente, ao ser regularmente declarado, no exercício subsequente, seja tido como postergado.

18.3 - A insuficiência de custo realizado superior a 15% do total do orçamento será objeto de um dos tratamentos constantes das divisões do presente subitem, prescritos em função da época ou épocas do reconhecimento do lucro bruto e da data da conclusão do empreendimento.

18.3.1 - Quando o empreendimento for concluído no mesmo período-base em que houver ocorrido todo o reconhecimento do lucro bruto da venda, a insuficiência de custo será incluída normalmente no resultado desse período-base, como recuperação de custo.

18.3.2 - Quando verificada em período-base posterior àquele em que tiver ocorrido parcial ou total reconhecimento do lucro bruto da venda, a insuficiência de custo terá o seguinte tratamento:

1 - será computada no resultado do exercício social em que o empreendimento for concluído;

2 - ensejará a cobrança de correção monetária e juros de mora sobre o valor do imposto postergado pela dedução de custo orçado excedente do realizado.

O valor do custo orçado poderá ser modificado em decorrência de atualização e correção monetária e de modificações no projeto (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

Para Scherrer (2012), o custo orçado é um elemento de grande valor na administração de um empreendimento pois as planilhas dos gastos que incidirão

sobre o projeto, se bem elaboradas, servirão de base para um planejamento tributário e trarão informações úteis aos gestores em relação ao fluxo financeiro.

3.2 MODALIDADES DE TRIBUTAÇÃO

Assim como a maioria das empresas brasileiras, as atividades relacionadas ao ramo da construção civil são alcançadas por inúmeros tributos. As pessoas jurídicas que se dedicam a essas atividades podem optar pelos seguintes regimes tributários: Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro por estimativa, Lucro Arbitrado e Regime Especial de Tributação (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

Desta forma, os próximos tópicos irão tratar de duas dessas modalidades, destacando-se, em cada uma delas, aspectos fiscais particulares do setor imobiliário.

3.2.1 Lucro Real

Oliveira *et al.* (2013) definem Lucro Real como o lucro líquido contábil apurado na escrituração comercial de determinado período, cujo valor é ajustado por adições, exclusões e compensações permitidas pela legislação do Imposto de Renda. Tais ajustes devem ser transcritos no Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR.

O artigo 14º da Lei nº 9.718 de 1998 obriga algumas empresas à apuração do Lucro Real. São 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; (Redação dada pela Lei nº 12.814, de 16 de maio de 2013)

II - cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;

III - que tiverem 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 - que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring);
- VII - que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio.

A atual legislação permite às pessoas jurídicas que estiverem obrigadas ou optarem pelo critério do Lucro Real, a alternativa de escolher entre fazer o recolhimento do Imposto de Renda e da Contribuição Social anualmente, com antecipações mensais, ou então fazer a apuração trimestralmente (PINTO, 2011).

3.2.1.1 Apuração anual

Nesse tipo de recolhimento, as empresas podem apurar o IRPJ e a CSLL baseados na receita bruta auferida mensalmente ou com base em balanços ou balancetes de suspensão ou redução (RODRIGUES *et al.*, 2011).

De acordo com o artigo 30º da Lei nº 8.981 de 1995,

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

A base de cálculo do imposto mensal será a soma dos valores:

- resultado da aplicação dos percentuais sobre a receita bruta mensal proveniente da atividade da empresa;
- ganhos de capital e outras receitas auferidas no mês, não compreendidos na receita proveniente das atividades de venda de produtos de fabricação própria (RODRIGUES *et al.*, 2011).

Sobre a receita bruta mensal auferida nas operações que constituam o objeto da empresa, aplicam-se os percentuais conforme o quadro 1 para encontrar a base de cálculo do Imposto de Renda:

Quadro 1 - Percentuais para encontrar a base de cálculo do IRPJ (estimativa)

Atividade da pessoa jurídica	%
Revenda para consumo de combustível derivado de petróleo, álcool etílico carburante e gás natural	1,6
Venda de mercadorias ou produtos, atividades imobiliárias	8
Prestação de serviço de transporte, exceto de carga	16
Prestação de serviços em geral, para os quais não esteja previsto percentual específico	32

Fonte: adaptado a partir de Oliveira *et al.* (2013)

O IRPJ devido em cada mês será calculado através da aplicação da alíquota de 15% sobre a base de cálculo. A parcela da base de cálculo, apurada mensalmente, que exceder a R\$ 20.000,00 ficará sujeita à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10% (Lei nº 9.430/1996, artigo 2º).

Em relação a Contribuição Social, a base de cálculo corresponde a 12% do valor da receita bruta de vendas de imóveis ou de vendas efetivamente recebidas no mês, somada aos ganhos de capital, rendimentos de aplicações financeiras e demais receitas e resultados positivos auferidos. O regime de tributação deve ser o mesmo adotado para cálculo do Imposto de Renda, o de caixa ou o de competência (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

A CSLL a recolher mensalmente é calculada pela aplicação da alíquota de 9% sobre a base de cálculo encontrada, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689 de 1988, incluído pela Lei nº 11.727 de 2008.

Desde 1º de janeiro de 2006, passou a integrar a receita bruta sobre a qual se aplicam os percentuais de 8% e 12% para fins de incidência de IRPJ e CSLL, respectivamente,

(...) a receita financeira da pessoa jurídica que explore 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 a revenda, quando decorrente da comercialização de imóveis e for apurada por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato (Lei nº 11.196/2005, artigo 34º).

Dessa maneira, essa receita, para fins de tributação, deixa de ser considerada como “demais receitas” e passa a ser tratada como se fosse receita de vendas (PINTO, 2011).

De acordo com a Lei nº 8.981 de 1995, ao optar pelo pagamento mensal do Imposto de Renda por estimativa,

Art. 35. A pessoa jurídica poderá suspender ou reduzir o pagamento do imposto devido em cada mês, desde que demonstre, através de balanços ou balancetes mensais, que o valor acumulado já pago excede o valor do imposto, inclusive adicional, calculado com base no lucro real do período em curso.

§ 1º Os balanços ou balancetes de que trata este artigo:

a) deverão ser levantados com observância das leis comerciais e fiscais e transcritos no livro Diário;

b) somente produzirão efeitos para determinação da parcela do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o lucro devidos no decorrer do ano-calendário.

§ 2º Estão dispensadas do pagamento as pessoas jurídicas que, através de balanço ou balancetes mensais, demonstrem a existência de prejuízos fiscais apurados a partir do mês de janeiro do ano-calendário (Redação dada pela Lei nº 9.065, de 1995).

§ 3º O pagamento mensal, relativo ao mês de janeiro do ano-calendário, poderá ser efetuado com base em balanço ou balancete mensal, desde que neste fique demonstrado que o imposto devido no período é inferior ao calculado com base no disposto nos arts. 28 e 29 (Incluído pela Lei nº 9.065, de 1995).

Os balanços ou balancetes levantados devem abranger o período de 1º de janeiro do ano-calendário em curso até o último dia do mês cujo tributo se pretende suspender ou reduzir. Além disso, não é necessário o levantamento dos mesmos em todos os meses do ano, mas apenas naqueles em que a empresa queira suspender ou reduzir o imposto mensal estimado (RODRIGUES *et al.*, 2011).

Ao recolherem os impostos por estimativa, as pessoas jurídicas deverão apurar o Lucro Real em 31 de dezembro (balanço anual) para determinar a diferença de Imposto de Renda e da Contribuição Social a recolher ou a compensar (PINTO, 2011).

Segundo o artigo 35º da IN SRF nº 11 de 1996,

Para fins de determinação do lucro real, o lucro líquido, depois de ajustado pelas adições e exclusões previstas ou autorizadas pela legislação do imposto de renda, poderá ser reduzido pela compensação de prejuízos fiscais em até, no máximo, trinta por cento.

Rodrigues *et al.* (2011) enfatizam que não cabe cogitar a compensação de prejuízos fiscais do próprio ano-calendário em curso pois, nos balanços ou balancetes de suspensão ou redução, apura-se o resultado acumulado desde janeiro, de maneira que os prejuízos de um mês são absorvidos por lucros de outro, sem restrição.

Vale destacar que a forma de cálculo e pagamento da Contribuição Social está vinculada à mesma forma utilizada para apuração do Imposto de Renda (RODRIGUES *et al.*, 2011).

3.2.1.2 Apuração trimestral

As pessoas jurídicas tributadas pelo Lucro Real que não desejarem utilizar-se do recolhimento por estimativa podem pagar os tributos trimestralmente, conforme o disposto no artigo 2º da IN SRF nº 93 de 1997:

§ 1º A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro será determinada através de períodos de apuração trimestrais, encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário.

Os impostos devidos serão pagos em quota única até o último dia útil do mês subsequente ao encerramento do período de apuração (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

No levantamento do balanço em cada trimestre, o lucro líquido contábil deve ser ajustado de acordo com a legislação para determinação do Lucro Real e da base de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social. Conforme o artigo 249º do RIR/99, na determinação do Lucro Real serão adicionados ao lucro líquido do período-base:

- I - os custos, despesas, encargos, perdas, provisões, participações e quaisquer outros valores deduzidos na apuração do lucro líquido que, de acordo com a legislação tributária, não sejam dedutíveis na determinação do lucro real;
- II - os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores não incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com a legislação tributária, devam ser computados na determinação do lucro real.

Além disso, poderão ser excluídos do lucro líquido:

I - os valores cuja dedução seja autorizada pela legislação tributária e que não tenham sido computados na apuração do lucro líquido do período de apuração;

II - os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com a legislação tributária, não sejam computados no lucro real;

III - o prejuízo fiscal apurado em períodos de apuração anteriores, limitada a compensação a trinta por cento do lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação tributária, desde que a pessoa jurídica mantenha os livros e documentos, exigidos pela legislação fiscal, comprobatórios do prejuízo fiscal utilizado para compensação (Artigo 250º, RIR/99).

As pessoas jurídicas tributadas pelo Lucro Real podem deduzir do Imposto de Renda trimestral os incentivos fiscais relacionados no quadro 2, respeitando os limites máximos indicados:

Quadro 2 - Incentivos fiscais

Incentivos Fiscais	Limites
Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT)	Até 4% do imposto devido
Doações e patrocínios realizados em favor de projetos culturais aprovados pelo Ministério da Cultura	Até 4% do imposto devido
Doações aos Fundos dos direitos da criança e do adolescente	Até 1% do imposto devido
Doações e patrocínios em apoio a projetos desportivos e paradesportivos aprovados pelo Ministério do Esporte	Até 1% do imposto devido
Valores aplicados na aquisição de Certificados de Investimento em projetos, aprovados pelo Ministério da Cultura, de produção de obras audiovisuais cinematográficas brasileiras	Até 3% do imposto devido

Fonte: adaptado a partir de Rodrigues *et al.* (2011)

As alíquotas para determinação do IRPJ e da CSLL a recolher são as mesmas utilizadas na apuração anual, 15% e 9%, respectivamente, e são aplicadas sobre o Lucro Real apurado no período-base. Na apuração trimestral também há a

incidência de 10% de adicional de Imposto de Renda sobre a parcela do lucro que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do período de apuração (RODRIGUES *et al.*, 2011).

3.2.1.3 PIS e COFINS – Regime não cumulativo

De acordo com o artigo 2º da Lei nº 9.718 de 1998, as contribuições para o PIS e a COFINS tem como base de cálculo o faturamento mensal, ou seja, a receita bruta auferida pelas pessoas jurídicas.

Em relação as empresas que exploram atividades imobiliárias, o Decreto nº 4.524 de 2002 dispõe o seguinte:

Art. 16. Na hipótese de atividade imobiliária relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem assim a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a receita bruta corresponde ao valor efetivamente recebido pela venda da unidade imobiliária, de acordo com o regime de reconhecimento de receitas previsto, para o caso, pela legislação do Imposto de Renda (Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, art. 2º , e Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, art. 30).

Excluem-se da receita bruta:

- I - as vendas canceladas e os descontos incondicionais concedidos;
- II - as reversões de provisões e recuperações de créditos baixados como perda, que não representem ingresso de novas receitas, o resultado positivo da avaliação de investimento pelo valor do patrimônio líquido e os lucros e dividendos derivados de participações societárias, que tenham sido computados como receita bruta;
- IV - a receita decorrente da venda de bens classificados no ativo não circulante que tenha sido computada como receita bruta (Lei nº 9.718/1998, artigo 3º).

Para determinação do valor do PIS e da COFINS a recolher, aplica-se sobre a base de cálculo apurada as alíquotas de 1,65% e 7,6%, respectivamente (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

A Lei nº 10.833 de 2003 trata dos créditos que podem ser descontados dessas contribuições, conforme segue:

Art. 4º A pessoa jurídica que adquirir imóvel para venda ou promover empreendimento de desmembramento ou loteamento de terrenos,

incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado a venda, utilizará o crédito referente aos custos vinculados à unidade construída ou em construção somente a partir da efetivação da venda.

§ 1º Na hipótese de venda de unidade imobiliária não concluída, a pessoa jurídica poderá utilizar crédito presumido, em relação ao custo orçado de que trata a legislação do imposto de renda.

De acordo com o segundo parágrafo desse mesmo artigo, o crédito presumido é calculado mediante aplicação das alíquotas de 1,65% para o PIS e 7,6% para a COFINS sobre o valor do custo orçado para término ou melhoramento da obra, ajustado pela exclusão dos valores pagos a pessoa física; dos encargos trabalhistas, sociais e previdenciários; entre outros. Tais créditos devem ser utilizados na proporção da receita relativa a venda da unidade imobiliária, à medida do recebimento. Além disso, ocorrendo alteração no valor do custo orçado antes do encerramento da obra, o novo valor deve ser considerado para efeito de cálculo do crédito.

O quinto parágrafo dispõe sobre a diferença entre o valor do custo orçado e o efetivamente realizado na data do término da construção, que será tratada da seguinte forma:

I - se o custo realizado for inferior ao custo orçado, em mais de 15% (quinze por cento) deste, considerar-se-á como postergada a contribuição incidente sobre a diferença;

II - se o custo realizado for inferior ao custo orçado, em até 15% (quinze por cento) deste, a contribuição incidente sobre a diferença será devida a partir da data da conclusão, sem acréscimos legais;

III - se o custo realizado for superior ao custo orçado, a pessoa jurídica terá direito ao crédito correspondente à diferença, no período de apuração em que ocorrer a conclusão, sem acréscimos.

Segundo o sexto parágrafo, a contribuição considerada postergada no inciso I deverá ser recolhida com acréscimos de juros de mora e multa.

3.2.2 Lucro Presumido

Para as pessoas jurídicas que não estejam obrigadas a apuração baseada no Lucro Real, a apuração pelo Lucro Presumido é uma opção simplificada de tributação para determinação da base de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social, devidos trimestralmente (OLIVEIRA, 2013).

Até o ano de 1998, as empresas dedicadas a exploração de atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis eram obrigadas à tributação pelo Lucro Real. Desde 1999, as mesmas não estão mais impedidas de optar pelo Lucro Presumido (Lei nº 9.718/1998, artigos 14º e 18º; Lei nº 8.981/1995, artigo 36º, IV).

Em linhas gerais, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL será o somatório de um percentual variável sobre a receita bruta e o valor de todas as demais receitas e dos ganhos de capital. Esse percentual varia de acordo com o ramo de atividade do contribuinte (ANDRADE FILHO, 2013).

Para Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), o Lucro Presumido é uma maneira que os legisladores criaram para determinar essa base de cálculo partindo-se da presunção de que cada tipo de negócio apresenta um certo percentual de lucro líquido sobre o valor das suas vendas e/ou serviços. Dessa forma, sobre o total de receita presume-se um lucro que será utilizado para cálculo dos impostos.

Conforme o disposto no artigo 516º do RIR/99, a opção pela tributação pelo Lucro Presumido será definitiva para todo ano-calendário e será manifestada por ocasião do pagamento da primeira ou única quota do imposto devido correspondente ao primeiro período de apuração. Tais períodos são definidos no quinto parágrafo desse mesmo artigo: “O imposto com base no lucro presumido será determinado por períodos de apuração trimestrais, encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário”.

Assim como no Lucro Real, para as pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias a receita bruta a ser considerada será o montante efetivamente recebido relativo as unidades imobiliárias vendidas (Lei nº 8.981/1995, artigo 30º). Os percentuais aplicáveis sobre essa receita para determinação da base de cálculo do IRPJ e da CSLL serão, respectivamente, 8% e 12% (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

Sobre o Lucro Presumido apurado, o cálculo do Imposto de Renda será feito conforme descrito no RIR/99:

Art. 541. A pessoa jurídica, seja comercial ou civil o seu objeto, pagará o imposto à alíquota de quinze por cento sobre o lucro real, presumido ou arbitrado (Lei nº 9.249, de 1995, art. 3º).

Art. 542. A parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o valor resultante da multiplicação de vinte mil reais pelo número de meses do respectivo período de apuração, sujeita-se à incidência de adicional de

imposto à alíquota de dez por cento (Lei nº 9.249, de 1995, art. 3º, § 1º, e Lei nº 9.430, de 1996, art. 4º).

Em relação a Contribuição Social, a alíquota incidente sobre o lucro para determinação do imposto devido é de 9% (Lei nº 7.689/1988, artigo 3º, incluído pela Lei nº 11.727/2008).

3.2.2.1 PIS e COFINS – Regime cumulativo

No regime cumulativo, as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS incidentes sobre o faturamento mensal das pessoas jurídicas são de 0,65% e 3%, respectivamente (RODRIGUES *et al.*, 2011).

De acordo com a IN SRF nº 247 de 2002,

Art. 14. As pessoas jurídicas optantes pelo regime de tributação do Imposto de Renda com base no lucro presumido poderão adotar o regime de caixa para fins da incidência do PIS/Pasep e da Cofins.

Parágrafo único. A adoção do regime de caixa, de acordo com o caput, está condicionada à adoção do mesmo critério em relação ao Imposto de Renda e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

O pagamento dessas contribuições deverá ser efetuado conforme o disposto no artigo 1º da Lei nº 11.933 de 2009:

II - até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas demais pessoas jurídicas.

Parágrafo único. Se o dia do vencimento de que trata este artigo não for dia útil, considerar-se-á antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

Além disso, destaca-se que a apuração e o recolhimento do PIS e da COFINS devem ser feitos de forma centralizada pelo estabelecimento matriz da pessoa jurídica (Lei nº 9.779/1999, artigo 15º).

Este capítulo apresentou a fundamentação teórica sobre construção civil e modalidades de tributação. O principal objetivo desta fundamentação é para orientar e permitir ao leitor uma melhor compreensão deste trabalho de conclusão de curso. Para tanto, o próximo capítulo vai apresentar o estudo de caso, dando sequência a esta monografia.

4 ESTUDO DE CASO

4.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA EMPRESA

A Samiris Empreendimentos Imobiliários Ltda iniciou suas atividades em março de 1995. É uma empresa de pequeno porte, fundada por dois sócios, com sede em Caxias do Sul – RS, localizada na Rua Padre Gerônimo Rossi, número 551, bairro Ana Rech. Quando constituída, a opção pelo enquadramento tributário foi o Lucro Presumido, regime que predomina até hoje.

Atua no segmento imobiliário, tendo como principais operações a construção de edifícios, compra e venda de imóveis próprios, bem como o aluguel dos mesmos. Esses imóveis são na sua maioria residenciais, sendo que a pequena parcela de propriedades comerciais é normalmente destinada a locação.

Com quase 20 anos de atuação, a empresa já entregou 13 empreendimentos à cidade de Caxias do Sul. Possui, atualmente, três obras em andamento, dentre elas dois edifícios compostos por unidades de moradia e um prédio de salas comerciais.

Para realização do seu trabalho, a empresa conta com a experiência de uma equipe de profissionais, sendo que o último quadro de funcionários conta com 14 colaboradores. Além disso, são contratados serviços terceirizados para realização de determinadas atividades, destacando-se engenheiros, arquitetos e técnicos de diversas áreas.

Ao longo de sua trajetória, a Samiris vem trabalhando com comprometimento, investindo em tecnologias construtivas, no alto padrão de acabamento e em mão-de-obra qualificada. Se preocupa com o cumprimento rigoroso dos prazos de entrega e busca um relacionamento transparente com os seus clientes.

Após a entrega dos empreendimentos, a empresa sempre está disponível para possíveis manutenções, bem como para esclarecer dúvidas e auxiliar os antigos e novos clientes.

4.2 DADOS PARA ANÁLISE TRIBUTÁRIA

Para realização do estudo foram utilizadas as demonstrações contábeis da empresa Samiris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Através dos dados extraídos das Demonstrações de Resultado do Exercício, dos Balanços Patrimoniais, dos balancetes mensais e demais relatórios relativos aos anos de 2012 e 2013, foram projetados os valores do faturamento e das despesas para o ano de 2014.

As receitas de vendas estimadas são provenientes da comercialização de imóveis de um edifício cuja construção iniciou-se em janeiro de 2014. Para fins de cálculo dos custos das unidades vendidas na apuração do Lucro Real, o quadro 3 expõe as unidades imobiliárias que compõem o empreendimento, bem como a área pertinente a cada uma delas.

Quadro 3 - Unidades imobiliárias do empreendimento

Unidade	Área privativa (m²)	Área comum (m²)	Área total (m²)
Box 01	14,82	5,62	20,44
Box 02	14,38	5,47	19,85
Box 03	14,38	5,47	19,85
Box 04	14,82	5,62	20,44
Box 05	12,36	23,48	35,84
Box 06	12,00	22,80	34,80
Box 07	12,00	22,80	34,80
Box 08	12,00	22,80	34,80
Box 09	12,00	22,80	34,80
Box 10	12,00	4,57	16,57
Box 11	12,00	4,57	16,57
Box 12	12,00	4,57	16,57
Apto. 101	62,25	7,66	69,91
Apto. 102	60,36	7,58	67,94
Apto. 103	62,25	7,66	69,91
Apto. 104	62,25	7,66	69,91
Apto. 201	53,08	7,26	60,34
Apto. 202	53,08	7,26	60,34
Apto. 203	53,08	7,26	60,34
Apto. 204	53,08	7,26	60,34
Apto. 301	53,08	7,26	60,34
Apto. 302	53,08	7,26	60,34
Apto. 303	53,08	7,26	60,34
Apto. 304	53,08	7,26	60,34
Total	826,51	239,21	1.065,72

Fonte: elaborado pela autora

Composta por 12 vagas de garagem e 12 apartamentos, a obra apresenta o total de 1.065,72m² de área construída, sendo 826,51m² de área privativa e 239,21m² de área comum.

O quadro 4 apresenta o preço de venda correspondente a cada imóvel. No valor de cada apartamento está incluído um box de garagem, independente do tamanho do mesmo.

Quadro 4 - Preço de venda das unidades imobiliárias

Unidade	Preço de venda (R\$)
Apto. 101	195.000,00
Apto. 102	195.000,00
Apto. 103	195.000,00
Apto. 104	195.000,00
Apto. 201	185.000,00
Apto. 202	185.000,00
Apto. 203	185.000,00
Apto. 204	185.000,00
Apto. 301	185.000,00
Apto. 302	185.000,00
Apto. 303	185.000,00
Apto. 304	185.000,00

Fonte: elaborado pela autora

Os apartamentos dos números 101 ao 104 são comercializados por R\$ 195.000,00 e os demais por R\$ 185.000,00, preço que varia de acordo com a dimensão das unidades.

No quadro 5 é demonstrado o faturamento estimado para o ano de 2014. As receitas com locação são provenientes de outros imóveis que a empresa possui.

Quadro 5 - Faturamento estimado para 2014

Faturamento			
Mês	Vendas (R\$)	Locação (R\$)	Total
01/2014	-	6.020,00	6.020,00
02/2014	-	6.076,00	6.076,00
03/2014	185.000,00	6.120,00	191.120,00
04/2014	100.000,00	6.120,00	106.120,00
05/2014	-	6.120,00	6.120,00
06/2014	-	6.120,00	6.120,00
07/2014	390.000,00	6.120,00	396.120,00
08/2014	-	6.120,00	6.120,00
09/2014	185.000,00	6.120,00	191.120,00
10/2014	-	7.366,00	7.366,00
11/2014	60.000,00	7.187,00	67.187,00
12/2014	85.000,00	7.187,00	92.187,00
Total	1.005.000,00	76.676,00	1.081.676,00

Fonte: elaborado pela autora

Conforme apresentado, o faturamento previsto para o período foi de R\$ 1.081.676,00, sendo R\$ 1.005.000,00 provenientes das vendas e R\$ 76.676,00 de aluguéis. Tais valores representam 92,91% e 7,09% do total das receitas, respectivamente.

O quadro 6 relaciona os imóveis correspondentes as vendas listadas no quadro 5.

Quadro 6 - Unidades imobiliárias vendidas

Mês	Vendas (R\$)	Unidade	Garagem
03/2014	185.000,00	Apto. 202	Box 03
04/2014	100.000,00	Parcela Apto. 301	Box 05
07/2014	390.000,00	Apto. 101 e 102	Box 08 e 09
09/2014	185.000,00	Apto. 304	Box 01
11/2014	60.000,00	Parcela Apto. 303	Box 11
12/2014	85.000,00	Parcela Apto. 103	Box 10

Fonte: elaborado pela autora

A cada receita de vendas foram relacionados o(s) apartamento(s) e a(s) vaga(s) de garagem. Vale destacar que nos meses 04/2014, 11/2014 e 12/2014 a empresa recebeu apenas a primeira parcela dos imóveis citados.

Como prática do administrador da empresa, destaca-se a aplicação do excedente de caixa em fundos de investimento. Portanto, estima-se que sejam auferidos rendimentos sobre os valores aplicados. O quadro 7 apresenta a projeção de receitas financeiras para o ano de 2014.

Quadro 7 - Receitas financeiras estimadas para 2014

Mês	Receitas financeiras (R\$)
01/2014	4.166,65
02/2014	4.182,00
03/2014	4.672,40
04/2014	5.020,37
05/2014	3.975,33
06/2014	3.920,40
07/2014	4.890,51
08/2014	5.035,44
09/2014	4.560,25
10/2014	3.460,00
11/2014	3.775,25
12/2014	4.034,22
Total	51.692,82

Fonte: elaborado pela autora

Sendo assim, foi previsto para o período um rendimento com as aplicações financeiras de R\$ 51.692,82.

A partir dos dados já citados, inicia-se a apuração dos tributos pelo Lucro Presumido e pelo Lucro Real. O estudo trata do cálculo do PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

4.3 LUCRO PRESUMIDO

4.3.1 PIS e COFINS – Regime cumulativo

Com base no faturamento estimado, o quadro 8 demonstra o cálculo do PIS e da COFINS apurados na tributação pelo Lucro Presumido.

Quadro 8 - Apuração PIS e COFINS – Lucro Presumido

Mês	Base de cálculo (R\$)	PIS 0,65% (R\$)	COFINS 3,00% (R\$)
01/2014	6.020,00	39,13	180,60
02/2014	6.076,00	39,49	182,28
03/2014	191.120,00	1.242,28	5.733,60
04/2014	106.120,00	689,78	3.183,60
05/2014	6.120,00	39,78	183,60
06/2014	6.120,00	39,78	183,60
07/2014	396.120,00	2.574,78	11.883,60
08/2014	6.120,00	39,78	183,60
09/2014	191.120,00	1.242,28	5.733,60
10/2014	7.366,00	47,88	220,98
11/2014	67.187,00	436,72	2.015,61
12/2014	92.187,00	599,22	2.765,61
Total	1.081.676,00	7.030,89	32.450,28

Fonte: elaborado pela autora

A base de cálculo é composta pela soma das receitas com vendas e locação de imóveis. Conforme destacado no total do quadro 8, no ano de 2014 foram calculados os valores de R\$ 7.030,89 e R\$ 32.450,28 de PIS e COFINS, respectivamente a recolher.

4.3.2 IRPJ

O quadro número 9 demonstra a apuração do Imposto de Renda para cada trimestre de 2014. Os valores calculados são para encontrar a base sobre a qual incidirá o tributo.

Quadro 9 - Base de cálculo IRPJ – Lucro Presumido

Trimestre	Vendas (R\$)	Presunção 8% (R\$)	Locação (R\$)	Presunção 32% (R\$)	Receitas financ. (R\$)	Base de cálculo (R\$)
1º	185.000,00	14.800,00	18.216,00	5.829,12	13.021,05	33.650,17
2º	100.000,00	8.000,00	18.360,00	5.875,20	12.916,10	26.791,30
3º	575.000,00	46.000,00	18.360,00	5.875,20	14.486,20	66.361,40
4º	145.000,00	11.600,00	21.740,00	6.956,80	11.269,47	29.826,27
Total	1.005.000,00	80.400,00	76.676,00	24.536,32	51.692,82	156.629,14

Fonte: elaborado pela autora

De acordo com o quadro 9, foram aplicadas as alíquotas de 8% sobre as vendas e 32% sobre as receitas com locação a fim de determinar a presunção do lucro. A seguir, somando-se estes valores às receitas financeiras encontra-se a base de cálculo do IRPJ, totalizada em R\$ 156.629,14 para o ano de 2014.

O quadro 10 expõe a sequência do cálculo desse imposto determinando, assim, o valor devido pela empresa.

Quadro 10 - Apuração IRPJ – Lucro Presumido

Trimestre	Base de cálculo (R\$)	IRPJ 15% (R\$)	IRPJ adic. 10% (R\$)	IRRF aplicaç. (R\$)	Imposto devido (R\$)
1º	33.650,17	5.047,53	-	1.953,16	3.094,37
2º	26.791,30	4.018,70	-	1.937,42	2.081,28
3º	66.361,40	9.954,21	636,14	2.172,93	8.417,42
4º	29.826,27	4.473,94	-	1.690,42	2.783,52
Total	156.629,14	23.494,37	636,14	7.753,92	16.376,59

Fonte: elaborado pela autora

O valor do IRPJ apurado no ano em estudo foi de R\$ 16.376,59. Destaca-se que apenas no terceiro trimestre houve a incidência do adicional de 10% pois o lucro presumido foi maior que R\$ 60.000,00. Além disso, em todos os períodos foram estimados valores de imposto retido na fonte sobre os rendimentos das aplicações financeiras.

4.3.3 CSLL

Os cálculos que definem a base sobre a qual incidirá a Contribuição Social pelo Lucro Presumido estão expostos no quadro 11.

Quadro 11 - Base de cálculo CSLL – Lucro Presumido

Trimestre	Vendas (R\$)	Presunção 12% (R\$)	Locação (R\$)	Presunção 32% (R\$)	Receitas financ. (R\$)	Base de cálculo (R\$)
1º	185.000,00	22.200,00	18.216,00	5.829,12	13.021,05	41.050,17
2º	100.000,00	12.000,00	18.360,00	5.875,20	12.916,10	30.791,30
3º	575.000,00	69.000,00	18.360,00	5.875,20	14.486,20	89.361,40
4º	145.000,00	17.400,00	21.740,00	6.956,80	11.269,47	35.626,27
Total	1.005.000,00	120.600,00	76.676,00	24.536,32	51.692,82	196.829,14

Fonte: elaborado pela autora

Em relação a CSLL, foram aplicadas as alíquotas de 12% sobre as vendas e 32% sobre as receitas com locação para presumir o lucro. Assim como na apuração do IRPJ, somam-se a estes valores as receitas financeiras de cada período, chegando a base de cálculo total para o ano de 2014 de R\$ 196.829,14.

O quadro 12 demonstra o valor da CSLL devida pela empresa em cada trimestre.

Quadro 12 - Apuração CSLL – Lucro Presumido

Trimestre	Base de cálculo (R\$)	CSLL 9% (R\$)
1º	41.050,17	3.694,52
2º	30.791,30	2.771,22
3º	89.361,40	8.042,53
4º	35.626,27	3.206,36
Total	196.829,14	17.714,62

Fonte: elaborado pela autora

Portanto, no total apresentado no quadro 12 aplica-se a alíquota de 9% referente a Contribuição Social, e apurou-se um valor total a recolher de R\$ 17.714,62 em 2014.

4.4 LUCRO REAL

4.4.1 PIS e COFINS – Regime não cumulativo

Para fins de cálculo do PIS e da COFINS pelo Lucro Real, o quadro 13 expõe o valor do custo orçado correspondente a cada unidade imobiliária. Tais valores serão utilizados como base de cálculo para o crédito desses tributos.

Quadro 13 - Custo orçado das unidades imobiliárias (PIS e COFINS)

Unidade	Custo orçado (R\$)
Box 01	9.194,34
Box 02	8.928,95
Box 03	8.928,95
Box 04	9.194,34
Box 05	16.121,59
Box 06	15.653,77
Box 07	15.653,77
Box 08	15.653,77
Box 09	15.653,77
Box 10	7.453,54
Box 11	7.453,54
Box 12	7.453,54
Apto. 101	75.521,34
Apto. 102	73.393,21
Apto. 103	75.521,34
Apto. 104	75.521,34
Apto. 201	65.183,20
Apto. 202	65.183,20
Apto. 203	65.183,20
Apto. 204	65.183,20
Apto. 301	65.183,20
Apto. 302	65.183,20
Apto. 303	65.183,20
Apto. 304	65.183,20
Total	958.766,68

Fonte: elaborado pela autora

Sendo assim, o custo total foi de R\$ 958.766,68. O mesmo foi ajustado de acordo com a legislação, destacando-se a exclusão dos dispêndios com encargos trabalhistas, sociais e previdenciários.

O quadro 14 apresenta o custo orçado referente as unidades comercializadas.

Quadro 14 - Custo orçado das unidades imobiliárias vendidas (PIS e COFINS)

Mês	Vendas (R\$)	Unidade	Garagem	Custo orçado (R\$)
03/2014	185.000,00	Apto. 202	Box 03	74.112,15
04/2014	100.000,00	Parcela Apto. 301	Box 05	43.948,53
07/2014	390.000,00	Apto. 101 e 102	Box 08 e 09	180.222,10
09/2014	185.000,00	Apto. 304	Box 01	74.377,54
11/2014	60.000,00	Parcela Apto. 303	Box 11	23.557,86
12/2014	85.000,00	Parcela Apto. 103	Box 10	36.168,53

Fonte: elaborado pela autora

Para os apartamentos cujo recebimento foi de apenas uma parcela os custos foram apropriados proporcionalmente ao valor quitado pelo cliente.

O quadro 15 demonstra a apuração do PIS não cumulativo.

Quadro 15 - Apuração PIS – Lucro Real

Mês	Base de cálculo débito (R\$)	PIS 1,65% (R\$)	Base de cálculo crédito (R\$)	PIS 1,65% (R\$)	Imposto devido (R\$)
01/2014	6.020,00	99,33	-	-	99,33
02/2014	6.076,00	100,25	-	-	100,25
03/2014	191.120,00	3.153,48	74.112,15	1.222,85	1.930,63
04/2014	106.120,00	1.750,98	43.948,53	725,15	1.025,83
05/2014	6.120,00	100,98	-	-	100,98
06/2014	6.120,00	100,98	-	-	100,98
07/2014	396.120,00	6.535,98	180.222,10	2.973,66	3.562,32
08/2014	6.120,00	100,98	-	-	100,98
09/2014	191.120,00	3.153,48	74.377,54	1.227,23	1.926,25
10/2014	7.366,00	121,54	-	-	121,54
11/2014	67.187,00	1.108,59	23.557,86	388,70	719,88
12/2014	92.187,00	1.521,09	36.168,53	596,78	924,30
Total	1.081.676,00	17.847,65	432.386,71	7.134,38	10.713,27

Fonte: elaborado pela autora

Conforme apresentado, o valor total de débito desse tributo foi de R\$ 17.847,65. Deduzindo-se o crédito de R\$ 7.134,38 é determinado o valor devido pela empresa no ano de 2014, R\$ 10.713,27.

O quadro 16 demonstra a apuração da COFINS pelo Lucro Real.

Quadro 16 - Apuração COFINS – Lucro Real

Mês	Base de cálculo débito (R\$)	COFINS 7,60% (R\$)	Base de cálculo crédito (R\$)	COFINS 7,60% (R\$)	Imposto devido (R\$)
01/2014	6.020,00	457,52	-	-	457,52
02/2014	6.076,00	461,78	-	-	461,78
03/2014	191.120,00	14.525,12	74.112,15	5.632,52	8.892,60
04/2014	106.120,00	8.065,12	43.948,53	3.340,09	4.725,03
05/2014	6.120,00	465,12	-	-	465,12
06/2014	6.120,00	465,12	-	-	465,12
07/2014	396.120,00	30.105,12	180.222,10	13.696,88	16.408,24
08/2014	6.120,00	465,12	-	-	465,12
09/2014	191.120,00	14.525,12	74.377,54	5.652,69	8.872,43
10/2014	7.366,00	559,82	-	-	559,82
11/2014	67.187,00	5.106,21	23.557,86	1.790,40	3.315,81
12/2014	92.187,00	7.006,21	36.168,53	2.748,81	4.257,40
Total	1.081.676,00	82.207,38	432.386,71	32.861,39	49.345,99

Fonte: elaborado pela autora

De acordo com o quadro exposto, o crédito calculado com base no custo orçado foi de R\$ 32.861,39. Abatendo-se este valor do imposto incidente sobre o faturamento foi apurado o total a pagar pela empresa de R\$ 49.345,99.

4.4.2 IRPJ e CSLL – Apuração trimestral

No Lucro Real o Imposto de Renda e a Contribuição Social podem ser calculados trimestralmente ou anualmente com recolhimentos mensais por estimativa. Para realização do estudo foi feita a opção pela apuração trimestral.

O quadro 17 apresenta os custos do empreendimento até o mês de março de 2014. Tais valores serão utilizados para determinar o custo das unidades vendidas.

Quadro 17 - Custos das unidades imobiliárias até 03/2014 (IRPJ e CSLL)

Unidade	Custo previsto (R\$)	Custo incorrido (R\$)	Custo orçado (R\$)
Box 01	13.650,72	94,66	13.556,07
Box 02	13.256,69	91,92	13.164,77
Box 03	13.256,69	91,92	13.164,77
Box 04	13.650,72	94,66	13.556,07
Box 05	23.935,51	165,97	23.769,54
Box 06	23.240,96	161,16	23.079,80
Box 07	23.240,96	161,16	23.079,80
Box 08	23.240,96	161,16	23.079,80
Box 09	23.240,96	161,16	23.079,80
Box 10	11.066,17	76,74	10.989,43
Box 11	11.066,17	76,74	10.989,43
Box 12	11.066,17	76,74	10.989,43
Apto. 101	112.125,55	777,50	111.348,04
Apto. 102	108.965,95	755,59	108.210,36
Apto. 103	112.125,55	777,50	111.348,04
Apto. 104	112.125,55	777,50	111.348,04
Apto. 201	96.776,65	671,07	96.105,58
Apto. 202	96.776,65	671,07	96.105,58
Apto. 203	96.776,65	671,07	96.105,58
Apto. 204	96.776,65	671,07	96.105,58
Apto. 301	96.776,65	671,07	96.105,58
Apto. 302	96.776,65	671,07	96.105,58
Apto. 303	96.776,65	671,07	96.105,58
Apto. 304	96.776,65	671,07	96.105,58
Total	1.423.468,43	9.870,62	1.413.597,81

Fonte: elaborado pela autora

Conforme exposto no quadro, o custo total previsto da obra é de R\$ 1.423.468,43. Até o mês de março os custos incorridos haviam totalizado R\$ 9.870,62, gerando um custo orçado para a conclusão das obras equivalente a R\$ 1.413.597,81.

O quadro 18 apresenta os custos do empreendimento até o mês de junho de 2014.

Quadro 18 - Custos das unidades imobiliárias até 06/2014 (IRPJ e CSLL)

Unidade	Custo previsto (R\$)	Custo incorrido (R\$)	Custo orçado (R\$)
Box 01	13.650,72	564,61	13.086,11
Box 02	13.256,69	548,31	12.708,38
Box 03	13.256,69	548,31	12.708,38
Box 04	13.650,72	564,61	13.086,11
Box 05	23.935,51	990,00	22.945,51
Box 06	23.240,96	961,28	22.279,68
Box 07	23.240,96	961,28	22.279,68
Box 08	23.240,96	961,28	22.279,68
Box 09	23.240,96	961,28	22.279,68
Box 10	11.066,17	457,71	10.608,46
Box 11	11.066,17	457,71	10.608,46
Box 12	11.066,17	457,71	10.608,46
Apto. 101	112.125,55	4.637,66	107.487,89
Apto. 102	108.965,95	4.506,97	104.458,98
Apto. 103	112.125,55	4.637,66	107.487,89
Apto. 104	112.125,55	4.637,66	107.487,89
Apto. 201	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Apto. 202	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Apto. 203	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Apto. 204	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Apto. 301	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Apto. 302	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Apto. 303	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Apto. 304	96.776,65	4.002,81	92.773,84
Total	1.423.468,43	58.876,50	1.364.591,93

Fonte: elaborado pela autora

Até o mês 06/2014 os custos incorridos aumentaram em R\$ 49.005,88, totalizando R\$ 58.876,50.

O quadro 19 apresenta os custos até o mês de setembro de 2014.

Quadro 19 - Custos das unidades imobiliárias até 09/2014 (IRPJ e CSLL)

Unidade	Custo previsto (R\$)	Custo incorrido (R\$)	Custo orçado (R\$)
Box 01	13.650,72	920,31	12.730,41
Box 02	13.256,69	893,74	12.362,95
Box 03	13.256,69	893,74	12.362,95
Box 04	13.650,72	920,31	12.730,41
Box 05	23.935,51	1.613,69	22.321,82
Box 06	23.240,96	1.566,87	21.674,09
Box 07	23.240,96	1.566,87	21.674,09
Box 08	23.240,96	1.566,87	21.674,09
Box 09	23.240,96	1.566,87	21.674,09
Box 10	11.066,17	746,06	10.320,10
Box 11	11.066,17	746,06	10.320,10
Box 12	11.066,17	746,06	10.320,10
Apto. 101	112.125,55	7.559,32	104.566,22
Apto. 102	108.965,95	7.346,31	101.619,64
Apto. 103	112.125,55	7.559,32	104.566,22
Apto. 104	112.125,55	7.559,32	104.566,22
Apto. 201	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Apto. 202	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Apto. 203	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Apto. 204	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Apto. 301	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Apto. 302	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Apto. 303	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Apto. 304	96.776,65	6.524,52	90.252,12
Total	1.423.468,43	95.967,91	1.327.500,52

Fonte: elaborado pela autora

No mês 09/2014 os custos incorridos totalizaram R\$ 95.967,91.

Para o cálculo do custo das unidades vendidas no último trimestre de 2014 será utilizado apenas o valor do custo previsto, uma vez que a contabilidade não possui o saldo dos custos incorridos até o mês de dezembro.

Baseado nos dados expostos anteriormente, o quadro 20 apresenta o custo equivalente as unidades comercializadas.

Quadro 20 - Custo das unidades imobiliárias vendidas (IRPJ e CSLL)

Mês	Vendas (R\$)	Unidade	Garagem	Custo un. vend. (R\$)
03/2014	185.000,00	Apto. 202	Box 03	110.033,34
04/2014	100.000,00	Parcela Apto. 301	Box 05	65.249,82
07/2014	390.000,00	Apto. 101 e 102	Box 08 e 09	267.573,40
09/2014	185.000,00	Apto. 304	Box 01	110.427,37
11/2014	60.000,00	Parcela Apto. 303	Box 11	34.976,05
12/2014	85.000,00	Parcela Apto. 103	Box 10	53.698,95

Fonte: elaborado pela autora

Para os apartamentos cujo recebimento foi parcial os custos foram apropriados proporcionalmente ao valor pago pelo cliente.

O quadro 21 expõe a apuração do Imposto de Renda e da Contribuição Social no primeiro trimestre de 2014.

Quadro 21 - Apuração IRPJ e CSLL 1º Trimestre – Lucro Real

1º Trimestre	
Receitas	203.216,00
Vendas	185.000,00
Locação	18.216,00
<i>Receita bruta</i>	<i>203.216,00</i>
Deduções	-11.942,11
<i>Receita líquida</i>	<i>191.273,89</i>
Custo das unidades vendidas	-110.033,34
<i>Lucro bruto</i>	<i>81.240,55</i>
Despesas operacionais	-15.750,53
Despesas com vendas	-1.576,24
Despesas administrativas	-14.174,29
<i>Lucro operac. antes resul. financeiro</i>	<i>65.490,02</i>
Receitas financeiras	13.021,05
Despesas financeiras	-1.158,97
Resultado contábil	77.352,11
Adições	-
(-) Exclusões	-
Resultado tributável	77.352,11
IRPJ 15%	11.602,82
IRPJ adic. 10%	1.735,21
(-) IRRF aplicaç.	-1.953,16
Imposto devido	11.384,87
CSLL 9%	6.961,69

Fonte: elaborado pela autora

O resultado tributável apurado no primeiro trimestre foi de R\$ 77.352,11. Como este valor foi superior a R\$ 60.000,00 houve a incidência do adicional de Imposto de Renda, totalizando o valor a recolher no período em R\$ 11.384,87. Em relação a Contribuição Social, aplicando-se a alíquota de 9% sobre o lucro tributável apurou-se o valor devido de R\$ 6.961,69.

O quadro 22 apresenta a apuração do segundo trimestre de 2014.

Quadro 22 - Apuração IRPJ e CSLL 2º Trimestre – Lucro Real

2º Trimestre	
Receitas	118.360,00
Vendas	100.000,00
Locação	18.360,00
<i>Receita bruta</i>	<i>118.360,00</i>
Deduções	-6.883,06
<i>Receita líquida</i>	<i>111.476,94</i>
Custo das unidades vendidas	-65.249,82
<i>Lucro bruto</i>	<i>46.227,12</i>
Despesas operacionais	-6.656,35
Despesas com vendas	-1.679,13
Despesas administrativas	-4.977,22
<i>Lucro operac. antes resul. financeiro</i>	<i>39.570,77</i>
Receitas financeiras	12.916,10
Despesas financeiras	-1.182,72
Resultado contábil	51.304,15
Adições	-
(-) Exclusões	-
Resultado tributável	51.304,15
IRPJ 15%	7.695,62
IRPJ adic. 10%	-
(-) IRRF aplicaç.	-1.937,42
Imposto devido	5.758,21
CSLL 9%	4.617,37

Fonte: elaborado pela autora

No segundo trimestre de 2014 o resultado tributável foi de R\$ 51.304,15. Dessa forma, o IRPJ e a CSLL apurados foram de R\$ 5.758,21 e R\$ 4.617,37, respectivamente.

O quadro 23 expõe a apuração do terceiro trimestre de 2014.

Quadro 23 - Apuração IRPJ e CSLL 3º Trimestre – Lucro Real

3º Trimestre	
Receitas	593.360,00
Vendas	575.000,00
Locação	18.360,00
<i>Receita bruta</i>	<i>593.360,00</i>
Deduções	-31.335,33
<i>Receita líquida</i>	<i>562.024,67</i>
Custo das unidades vendidas	-378.000,77
<i>Lucro bruto</i>	<i>184.023,89</i>
Despesas operacionais	-12.348,40
Despesas com vendas	-4.914,26
Despesas administrativas	-7.434,13
<i>Lucro operac. antes resul. financeiro</i>	<i>171.675,50</i>
Receitas financeiras	14.486,20
Despesas financeiras	-2.335,63
Resultado contábil	183.826,07
Adições	-
(-) Exclusões	-
Resultado tributável	183.826,07
IRPJ 15%	27.573,91
IRPJ adic. 10%	12.382,61
(-) IRRF aplicaç.	-2.172,93
Imposto devido	37.783,59
CSLL 9%	16.544,35

Fonte: elaborado pela autora

Com um resultado tributável de R\$ 183.826,07, o valor da Contribuição Social a recolher no terceiro trimestre foi de R\$ 16.544,35. Já o Imposto de Renda apresentou um adicional de R\$ 12.382,61, totalizando o tributo a pagar em R\$ 37.783,59.

O quadro 24 apresenta a apuração do último trimestre de 2014.

Quadro 24 - Apuração IRPJ e CSLL 4º Trimestre – Lucro Real

4º Trimestre	
Receitas	166.740,00
Vendas	145.000,00
Locação	21.740,00
<i>Receita bruta</i>	<i>166.740,00</i>
Deduções	-9.898,76
<i>Receita líquida</i>	<i>156.841,24</i>
Custo das unidades vendidas	-88.675,00
<i>Lucro bruto</i>	<i>68.166,24</i>
Despesas operacionais	-16.896,91
Despesas com vendas	-8.122,77
Despesas administrativas	-8.774,13
<i>Lucro operac. antes resul. financeiro</i>	<i>51.269,34</i>
Receitas financeiras	11.269,47
Despesas financeiras	-3.284,99
Resultado contábil	59.253,81
Adições	-
(-) Exclusões	-
Resultado tributável	59.253,81
IRPJ 15%	8.888,07
IRPJ adic. 10%	-
(-) IRRF aplicaç.	-1.690,42
Imposto devido	7.197,65
CSLL 9%	5.332,84

Fonte: elaborado pela autora

No último trimestre de 2014 não houve a incidência do adicional de Imposto de Renda visto que o resultado tributável foi menor que R\$ 60.000,00. Sendo assim, o valor devido pela empresa referente a esse tributo foi de R\$ 7.197,65. Já a CSLL apurada foi de R\$ 5.332,84.

Para determinação das despesas com vendas, administrativas e despesas financeiras foram utilizados os dados dos balancetes de verificação de 2013. Os valores encontrados foram atualizados para o ano em estudo mediante a aplicação da alíquota de 6,51%, correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA de agosto de 2014.

Por fim, o quadro 25 apresenta os valores do IRPJ e da CSLL apurados pelo Lucro Real em cada trimestre de 2014.

Quadro 25 - IRPJ e CSLL – Lucro Real

Trimestre	IRPJ	CSLL
1º	11.384,87	6.961,69
2º	5.758,21	4.617,37
3º	37.783,59	16.544,35
4º	7.197,65	5.332,84
Total	62.124,32	33.456,25

Fonte: elaborado pela autora

Os totais de Imposto de Renda e Contribuição Social devidos no ano foram de R\$ 62.124,32 e R\$ 33.456,25, respectivamente.

4.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos valores calculados do PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, faz-se a comparação entre os resultados apurados pelo Lucro Presumido e pelo Lucro Real. O quadro 26 expõe os valores dos impostos devidos pela empresa em cada modalidade de tributação.

Quadro 26 - Comparativo Lucro Presumido X Lucro Real

	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	Total
Lucro Presumido	7.030,89	32.450,28	16.376,59	17.714,62	73.572,38
Lucro Real	10.713,27	49.345,99	62.124,32	33.456,25	155.639,83

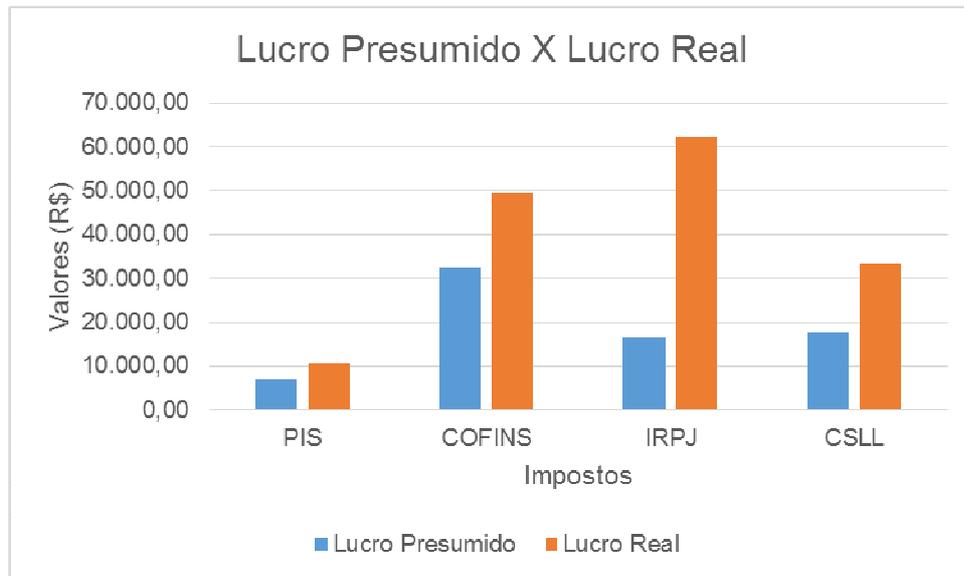
Fonte: elaborado pela autora

Conforme demonstrado pelo quadro 26, percebe-se que o montante de tributos a pagar na apuração pelo Lucro Presumido é de R\$ 73.572,38, enquanto no Lucro Real o total é de R\$ 155.639,83.

Sendo assim, mesmo que a empresa possa optar por qualquer um dos regimes tributários citados anteriormente, constatou-se que a opção pelo Lucro Presumido é mais vantajosa visto que gera uma economia de R\$ 82.067,45 em relação ao Lucro Real.

O gráfico 1 ilustra a variação dos impostos calculados em cada modalidade de tributação.

Gráfico 1 - Comparativo Lucro Presumido X Lucro Real



Fonte: elaborado pela autora

Os resultados encontrados pelo Lucro Presumido são influenciados devido a obrigação do recolhimento do Imposto de Renda e da Contribuição Social independente de a empresa apresentar lucro ou não. Isso indica que a presunção de 8% sobre a venda de imóveis e 32% sobre as receitas com locação é inferior ao lucro realmente auferido pela empresa. Desta forma, a apuração do IRPJ e da CSLL é mais viável por esse regime de tributação, uma vez que os valores calculados foram de R\$ 16.376,59 e R\$ 17.714,62, enquanto no Lucro Real foram de R\$ 62.124,32 e R\$ 33.456,25, respectivamente.

Em relação ao PIS e a COFINS, um fato importante a ser destacado é que o Lucro Real, diferente do Lucro Presumido, permite o aproveitamento de crédito sobre o valor do custo orçado ajustado de acordo com a legislação. Porém, mesmo com essa vantagem, o Lucro Real se tornou mais oneroso à empresa devido as alíquotas serem maiores, 1,65% para o PIS e 7,60% para a COFINS, contra 0,65% e 3% em relação ao Lucro Presumido.

Deixando um pouco de lado a comparação relativa a valores, outro aspecto relevante a ser observado é o nível de detalhamento das informações necessárias em cada uma das modalidades em estudo. No Lucro Presumido pode-se dizer que o cálculo dos tributos é mais simplificado posto que incidem sobre o faturamento da empresa. Desse modo, esse regime de tributação não exige da organização controles internos muito detalhados.

Contudo, tal situação é diferente no Lucro Real. Essa modalidade requer uma contabilidade tempestiva e necessita de bons sistemas de informação para que possíveis erros possam ser evitados, uma vez que a fiscalização por parte do governo está cada vez maior. Além disso, a quantidade de obrigações acessórias a serem apresentadas ao fazer a opção pelo Lucro Real é superior comparada ao Lucro Presumido. Devido aos fatos apresentados, normalmente a escolha por esse regime de tributação acaba ocasionando maiores despesas para a empresa em relação a parte contábil.

No que tange ao Lucro Real, vale salientar que a apuração dos resultados sob a forma do custo orçado é de grande valia para as entidades. Como o valor do custo no início das obras é muito baixo e geralmente há venda de unidades imobiliárias nesse período, é importante para as empresas do ramo da construção civil à utilização do custo orçado para manter um equilíbrio financeiro evitando que grandes quantias de tributos sejam recolhidas antecipadamente.

Como no exemplo da empresa em estudo, o valor do custo incorrido até o mês de setembro de 2014 foi de R\$ 95.967,91, enquanto o custo orçado para o mesmo período foi de R\$ 1.327.500,52. Sem a inclusão desse custo na apuração dos resultados o lucro auferido seria muito maior ocasionando, assim, valores expressivamente mais altos de impostos a pagar, o que poderia prejudicar a saúde financeira da empresa.

Quando é feita a opção pelo custo orçado as entidades podem recolher os tributos sem antecipação, não prejudicando seus fluxos de caixa e podendo direcionar esses recursos para outras áreas que necessitem. Todavia, vale destacar que essa opção deve ser feita se houver um bom modelo de orçamento e controle de custos para que não haja insuficiência de custo realizado maior que o permitido pela legislação.

Diante do exposto, acreditando-se que a Samiris continue em desenvolvimento e crescimento e que ocorra um pequeno aumento no faturamento para os próximos anos, sugere-se que a mesma mantenha a apuração pelo seu regime tributário atual, ou seja, o Lucro Presumido, posto que é a opção legal que acarretará menor oneração para a empresa.

5 CONCLUSÃO

Esta monografia enfocou um estudo sobre os efeitos tributários em uma empresa de construção civil ao utilizar as modalidades de tributação do Lucro Presumido *versus* Lucro Real. Este trabalho buscou a realização de um planejamento tributário para a empresa Samiris Empreendimentos Imobiliários Ltda. Para tanto, foram demonstrados os resultados encontrados na apuração dos tributos em cada uma dessas modalidades, para posteriormente analisar qual a melhor forma de tributação a ser adotada pela empresa. Na elaboração deste estudo foram considerados somente os seguintes impostos e contribuições: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

No referencial teórico foram ressaltados conceitos relativos a contabilidade, contabilidade tributária, planejamento tributário, entre outros. Destacou-se também a definição de tributos, como são classificados e aspectos relacionados aos tributos federais: PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. Também foi apresentada a fundamentação teórica sobre questões associadas a construção civil. Apresentou-se a conceituação de atividades imobiliárias, particularidades referentes aos custos neste tipo de negócio e as modalidades de tributação aplicáveis a este ramo de atividade. Dentre as opções de regimes tributários existentes, neste trabalho foram abordados apenas pontos relativos ao Lucro Presumido e ao Lucro Real.

O estudo de caso iniciou pela contextualização da empresa, seguida pelos dados necessários à análise tributária. Estes dados foram apurados através de documentos fornecidos pelo escritório contábil da organização e pelo administrador da mesma. A seguir, foram realizados os cálculos do PIS, da COFINS, do IRPJ e da CSLL pelo Lucro Presumido e pelo Lucro Real.

Com base nos resultados encontrados e partindo-se do pressuposto que os valores das receitas e despesas projetadas condizem com a realidade da empresa, pode-se concluir que a modalidade de tributação mais adequada à Samiris é o Lucro Presumido. A oneração total apurada pelo Lucro Real foi de R\$ 155.639,83, sendo R\$ 10.713,27 de PIS, R\$ 49.345,99 de COFINS, R\$ 62.124,32 de IRPJ e R\$ 33.456,25 de CSLL, enquanto o valor calculado pelo Lucro Presumido foi de R\$ 73.572,38, relativo a R\$ 7.030,89 de PIS, R\$ 32.450,28 de COFINS, R\$ 16.376,59 de IRPJ e R\$ 17.714,62 de CSLL. Isso demonstra que a empresa pode alcançar uma economia tributária de R\$ 82.067,45. Vale destacar, também, que a economia

contemplou todos os impostos e contribuições em estudo, ou seja, todos os tributos apurados apresentaram um valor inferior no Lucro Presumido.

Portanto, nota-se o quão importante é a execução de um planejamento tributário. Por meio deste é possível analisar a situação da empresa e obter uma redução nos dispêndios com tributos de forma lícita, aproveitando-se, assim, os valores economizados para outras áreas em que haja necessidade ou para futuros investimentos. Dessa forma, este planejamento pode ser considerado um instrumento de gestão fiscal de grande valia para os administradores das organizações.

Em relação as hipóteses elaboradas e listadas no tópico 1.3, constatou-se que a primeira, a segunda e a quarta foram confirmadas e a terceira foi rejeitada.

Como sugestão para trabalhos futuros, pode ser realizado um planejamento tributário envolvendo todos os impostos e contribuições recolhidos pela empresa, a nível municipal, estadual e federal, bem como os encargos incidentes sobre a folha de pagamento. Além disso, podem ser realizados estudos envolvendo a parte contábil aplicada a empresas de construção civil.

REFERÊNCIAS

ABREU, Andréia. **Gestão fiscal nas empresas**: principais conceitos tributários e sua aplicação. São Paulo: Atlas, 2008. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

ALVES, Cristiane Cardoso dos Santos; RICARTE, Jádson. **O planejamento tributário na construção civil**: custo pago/incorrido x custo orçado. Revista Catarinense da Ciência Contábil, Florianópolis, v. 6, n. 17, p. 9-20, abr./jul. 2007.

AMARO, Luciano. **Direito tributário brasileiro**. 17.ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

ANDRADE, Maria Margarida de; MARTINS, João Alcino de Andrade. **Introdução a metodologia do trabalho científico**: elaboração de trabalhos na graduação. 6.ed. São Paulo: Atlas, 2003.

ANDRADE FILHO, Edmar Oliveira. **Imposto de renda das empresas**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2013. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

ANDRADE FILHO, Edmar Oliveira. **Planejamento Tributário**. 1.ed. São Paulo: Saraiva, 2008. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

BARBOSA, Ângelo Crysthian. **Contabilidade básica**. Curitiba: Juruá, 2004.

BRASIL; CARRAZZA, Roque Antonio. **Código tributário nacional**; Código de processo civil; Constituição federal; Legislação tributária e processual tributária. 3.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

BRASIL. **Decreto nº 4.524, de 17 de Dezembro de 2002**. Disponível em:< <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Decretos/2002/dec4524.htm>>. Acesso em 22 jun. 2014.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.844, de 23 de Setembro de 1943**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del5844.htm>. Acesso em 01 jun. 2014.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 11, de 21 de Fevereiro de 1996**. Disponível em:<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/Ant1997/1996/insrf01196.htm>>. Acesso em 21 jun. 2014.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 84, de 20 de Dezembro de 1979**. Disponível em:<http://www.portaltributario.com.br/legislacao/insrf84_1979.htm>. Acesso em 01 jun. 2014.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 93, de 24 de Dezembro de 1997**. Disponível em:<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/1997/insrf09397.htm>> . Acesso em 01 jun. 2014.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 247, de 21 de Novembro de 2002.** Disponível em:<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/2002/in2472002.htm>>. Acesso em 31 mai. 2014.

BRASIL. **Lei nº 4.625, de 31 de Dezembro de 1922.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1901-1929/L4625.htm>. Acesso em 01 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 7.689, de 15 de Dezembro de 1988.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7689.htm>. Acesso em 01 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 8.981, de 20 de Janeiro de 1995.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8981.htm>. Acesso em 04 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 9.430, de 27 de Dezembro de 1996.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9430.htm>. Acesso em 17 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 9.718, de 27 de Novembro de 1998.** Disponível em:<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/Ant2001/lei971898.htm>>. Acesso em 01 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 9.779, de 19 de Janeiro de 1999.** Disponível em:<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/Ant2001/lei977999.htm>>. Acesso em 24 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 10.833, de 29 de Dezembro de 2003.** Disponível em:<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/2003/lei10833.htm>>. Acesso em 22 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 11.196, de 21 de Novembro de 2005.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm>. Acesso em 21 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 11.933, de 28 de Abril de 2009.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/Lei/L11933.htm>. Acesso em 24 jun. 2014.

CHAVES, Francisco Coutinho; MUNIZ, Érika Gadêlha. **Contabilidade tributária na prática.** São Paulo: Atlas, 2012. *VitalBook file.* Minha Biblioteca.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária.** São Paulo: Atlas, 2000.

ECKERT, Alex. **Teoria da contabilidade para o exame de suficiência do CFC para bacharel em Ciências Contábeis.** São Paulo: EDIPRO, 2011.

FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade tributária.** 14.ed. São Paulo: Atlas, 2014. *VitalBook file.* Minha Biblioteca.

FERRAREZI, Renata Soares Leal; CARLETO, Benedita Bernardes Nepomuceno. **Cofins e PIS/Pasep: modalidades de contribuição e aspectos práticos dessas incidências.** São Paulo: Lex, 2005.

FERREIRA, Luiz Felipe; SILVA, Edith Nunes da; DANI, Erica Elisa. **Contribuições da controladoria ao planejamento tributário em empresas do ramo da construção civil.** Revista Catarinense da Ciência Contábil, Florianópolis, v. 6, n. 18, p. 25-40, ago./nov. 2007.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 5.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GONÇALVES, Eugênio Celso; BAPTISTA, Antônio Eustáquio. **Contabilidade geral.** 7.ed. São Paulo: Atlas, 2011. *VitalBook file.* Minha Biblioteca.

GONÇALVES, Robson; CASTELO, Ana Maria. **O investimento e o papel da construção.** Revista Conjuntura da Construção, São Paulo, ano X, n. 1, p. 12-13, mar. 2012. Disponível em:<<http://www.sindusconsp.com.br/downloads/imprensa/conjunturadacostrucao/mar2012.pdf>>. Acesso em 28 jun. 2014.

GONÇALVES, Rosana; RICCIO, Edson Luiz. **Sistemas de informação: ênfase em controladoria e contabilidade.** São Paulo: Atlas, 2009. *VitalBook file.* Minha Biblioteca.

GUBERT, Pablo Andrez Pinheiro. **Planejamento tributário: análise jurídica e ética; texto atualizado com a Lei Complementar 104, de 10 de janeiro de 2001.** Curitiba: Juruá, 2001.

INSTITUTO BRASILEIRO DE PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO. **Carga tributária recorde em 2012: 36,27% do PIB.** Disponível em:<<https://www.ibpt.org.br/noticia/559/Carga-tributaria-recorde-em-2012-36-27-do-PIB>>. Acesso em 10 abr. 2014.

JESUS, Isabela Bonfá de; NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria Andrade (Coord.). **Manual de direito tributário.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

KÖCHE, José Carlos. **Fundamentos de metodologia científica: teoria da ciência e iniciação à pesquisa.** 27.ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2010.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia científica.** 5.ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2007.

LEITE, Francisco Tarciso. **Metodologia científica: iniciação à pesquisa científica, métodos e técnicas de pesquisa, metodologia do trabalho científico: monografias, dissertações, teses e livros.** Fortaleza: Fundação Edson Queiroz - Universidade de Fortaleza, 2004.

MARION, José Carlos. **Contabilidade básica.** 10.ed. São Paulo: Atlas, 2013. *VitalBook file.* Minha Biblioteca.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 16.ed. São Paulo: Atlas, 2013. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

MARTINS, Sergio Pinto. **Manual de direito tributário**. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

NEVES, Silvério das; VICECONTI, Paulo Eduardo Vilchez. **Contabilidade básica**. 11.ed. rev. ampl. São Paulo: Frase, 2003.

OLIVEIRA, Gustavo Pedro de. **Contabilidade Tributária**. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2013. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

OLIVEIRA, Luís Martins de; CHIEREGATO, Renato; PEREZ JUNIOR, José Hernandez; GOMES, Marliete Bezerra. **Manual de contabilidade tributária: textos e testes com respostas**. 12.ed. São Paulo: Atlas, 2013. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Manual de contabilidade básica: contabilidade introdutória e intermediária: texto e exercícios**. 7.ed. atual. São Paulo: Atlas, 2009.

PETTI, Carin Homonnay. **Como identificar o melhor regime de tributação**. 2009. Disponível em: <<http://revistapegn.globo.com/Empresasnegocios/0,19125,ERA1667855-2992,00.html>>. Acesso em 28 jun. 2014.

PINTO, João Roberto Domingues. **Imposto de renda, contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal e sistema simples: (incluindo procedimentos fiscais e contábeis para encerramento do ano-calendário de 2010)**. 19.ed. rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul, 2011.

PIZZOLATO, Nelio Domingues. **Introdução à Contabilidade Gerencial**. 5.ed. Rio de Janeiro: LTC, 2012. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

PRICE WATERHOUSE. **Contribuições sociais**. São Paulo: Atlas, 2001.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Regulamento do Imposto de Renda - RIR/99 (Decreto nº 3.000, de 26 de Março de 1999)**. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/rir/default.htm>>. Acesso em 01 jun. 2014.

REZENDE, Amaury José; PEREIRA, Carlos Alberto; ALENCAR, Roberta Carvalho de. **Contabilidade tributária: entendendo a lógica dos tributos e seus reflexos sobre os resultados das empresas**. São Paulo: Atlas, 2013. *VitalBook file*. Minha Biblioteca.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade básica fácil**. 27.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

RODRIGUES, Aldenir Ortiz; BUSCH, Cleber Marcel; GARCIA, Edino Ribeiro; TODA, William Haruo. **IRPJ e CSLL 2011**. 6.ed. São Paulo: IOB, 2011.

SANTOS, Maria Lúcia dos; SOUZA, Marta Alves de. **A importância do profissional contábil na contabilidade gerencial**: uma percepção dos conselheiros do CRC/MG. Revista Científica do Departamento de Ciências Jurídicas, Políticas e Gerenciais do UNI-BH, Belo Horizonte, v. 3, n. 1, jul. 2010.

SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade imobiliária**: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 23.ed. rev. e atual. São Paulo: Cortez, 2007.

SOUZA, Victor Hugo de; RIBEIRO, Fabiano Martins; CARMO, Carlos Roberto Souza; MARTINS, Vidigal Fernandes. **Planejamento e Controle Tributário**: Um Estudo de Caso Brasileiro Sobre (In)Constitucionalidade na Cobrança de Impostos e Contribuições. Revista de Administração e Contabilidade Faculdade Anísio Teixeira, Feira de Santana, v. 4, n. 2, p. 27-36, mai./ago. 2012.

TEIXEIRA, Paulo Joni; PANTALEÃO, Milton J.; TEIXEIRA, Gelson Joni Mathias. **Construção civil**: aspectos tributários e contábeis. 4.ed. Porto Alegre: Alternativa, 2012.

YIN, Robert K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. 3.ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

ANEXO A – BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

ATIVO		
	2013	2012
	R\$	R\$
CIRCULANTE:		
Disponibilidades:	543.752,46	968.252,30
Caixa e depósitos bancários à vista	28.046,74	13.690,78
Títulos e valores mobiliários	515.705,72	954.561,52
Direitos realizáveis:	2.860.241,59	2.279.999,26
Contas a receber de clientes	839.170,00	556.540,00
Cheques a receber	30.000,00	180.000,00
Adiantamento a fornecedores	-	191,49
Impostos a recuperar	520,34	1.098,74
Unidades imobiliárias em construção	1.988.279,87	1.539.150,32
Outras contas a receber	2.271,38	3.018,71
Aplicações de recursos em despesas	2.336,82	-
Total do ativo circulante	3.406.330,87	3.248.251,56
NÃO CIRCULANTE:		
Contas a receber de clientes	46.550,00	16.245,00
Imobilizado	498.395,35	276.957,50
Total do ativo não circulante	544.945,35	293.202,50
TOTAL DO ATIVO	3.951.276,22	3.541.454,06

PASSIVO		
	2013	2012
	R\$	R\$
CIRCULANTE:		
Fornecedores	33.842,42	24.656,97
Instituições financeiras	25.744,76	17.981,16
Ordenados e salários	16.104,17	10.778,89
Adiantamento de clientes	676.498,42	597.928,39
Impostos e contribuições sociais	26.745,57	7.879,69
Impostos parcelados	-	10.767,17
Outras contas a pagar	3.035,23	2.170,33
Contribuição social Lei n. 9.430/96	7.921,56	8.265,77
Provisão para imposto de renda	7.220,33	7.475,40
Total do passivo circulante	797.112,46	687.903,77
NÃO CIRCULANTE:		
Instituições financeiras	56.741,35	1.349,06
Total do passivo não circulante	56.741,35	1.349,06
PATRIMÔNIO LÍQUIDO:		
Capital social	20.000,00	20.000,00
Reservas de capital:		
Correção monetária do capital realizado	4.492,39	4.492,39
Reservas de lucros:		
Lucros a disposição dos sócios	3.072.930,02	2.827.708,84
Total do patrimônio líquido	3.097.422,41	2.852.201,23
TOTAL DO PASSIVO	3.951.276,22	3.541.454,06

**ANEXO B – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CORRESPONDENTE AOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**

	2013	2012
	R\$	R\$
RECEITAS:		
Vendas de unidades imobiliárias	998.000,00	1.195.000,00
Locação de bens imóveis	62.030,00	48.944,00
Receita bruta	1.060.030,00	1.243.944,00
Deduções:		
Impostos sobre vendas	- 38.691,10	- 45.407,26
Receita líquida	1.021.338,90	1.198.536,74
CUSTO DAS VENDAS	- 500.891,30	- 592.831,90
Lucro bruto	520.447,60	605.704,84
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS:		
Despesas com vendas	- 15.296,60	- 5.080,80
Despesas gerais e administrativas:	- 33.198,55	- 40.118,86
Honorários dos administradores	- 8.136,00	- 7.464,00
Encargos sociais	- 1.627,20	- 1.492,80
Despesas de administração	- 18.629,95	- 28.438,26
Outras despesas administrativas	- 4.805,40	- 2.723,80
Outras receitas (despesas) operac. líquidas	2.019,17	312,95
Lucro operac. antes result. financeiro	473.971,62	560.818,13
Resultado financeiro:	76.170,68	91.728,25
Receitas financeiras	83.646,32	98.178,84
Despesas financeiras	- 7.475,64	- 6.450,59
Lucro antes da CSLL e do IRPJ	550.142,30	652.546,38
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL LEI N. 9.430/96	- 18.805,50	- 20.904,51
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	- 26.115,62	- 28.671,74
Lucro líquido do exercício	505.221,18	602.970,13